

**Thommen, Ilan David**

## **IT I : masterplan sistema ferroviario para la ciudad de Córdoba Capital**

---

**Tesis para la obtención del título de grado de  
Arquitecto**

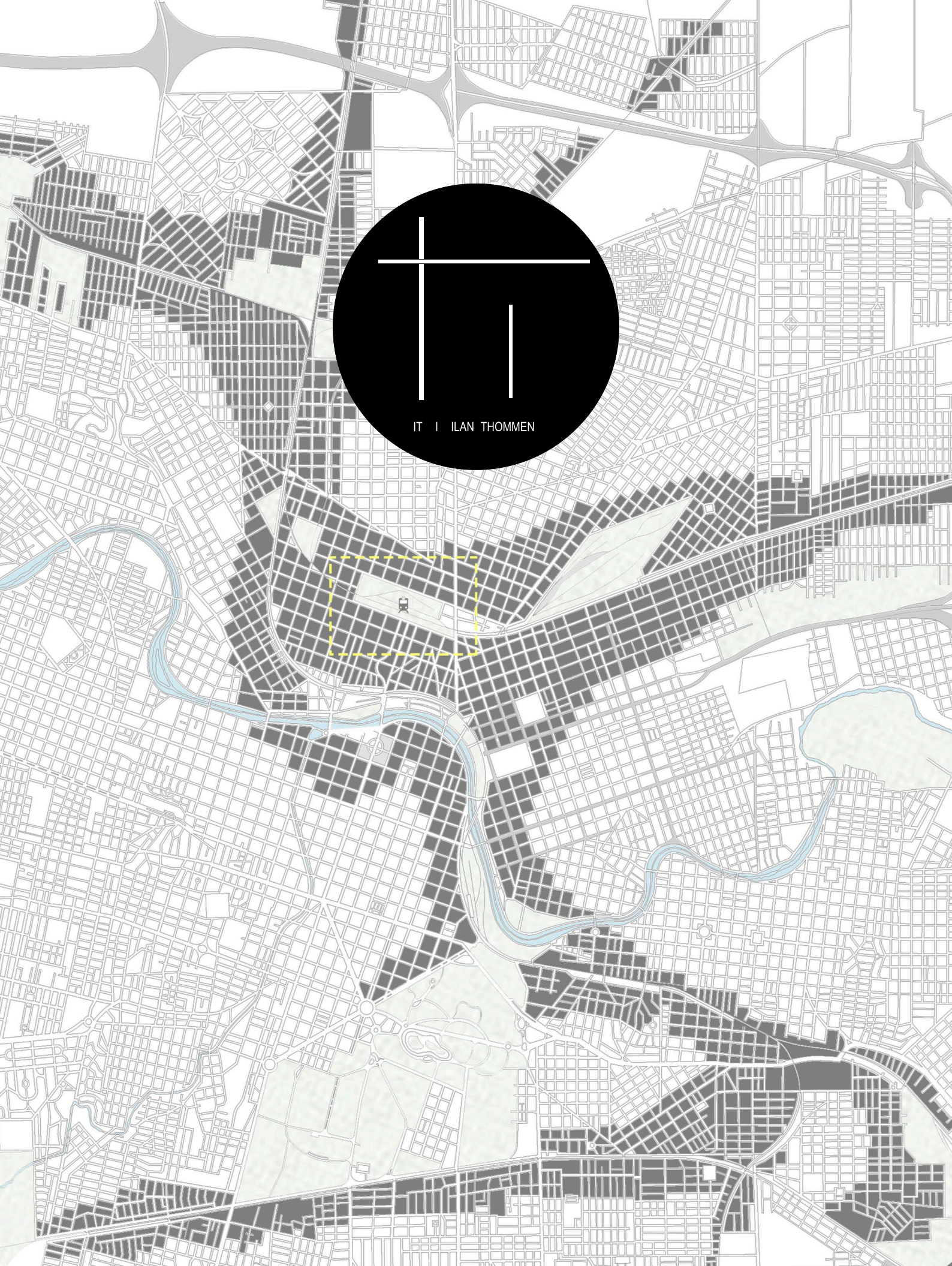
**Director: Santillán, José Ignacio**

Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



Esta obra está bajo licencia 2.5 de Creative Commons Argentina.  
Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 2.5





IT | ILAN THOMMEN



**“MASTERPLAN SISTEMA FERROVIARIO PARA LA  
CIUDAD DE CÓRDOBA CAPITAL”**

Autor: ILAN DAVID THOMMEN

Año: 2020

TRABAJO FINAL DE CARRERA II

Arq. Santillan José

Arq. Barrera Esteban

Arq. Vega Guillermo

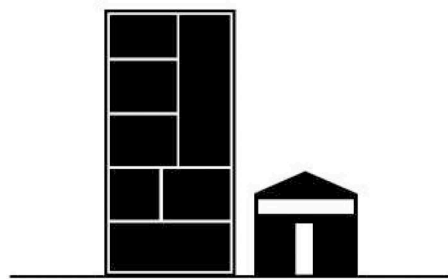
Arq. Vazquez Juan Pablo



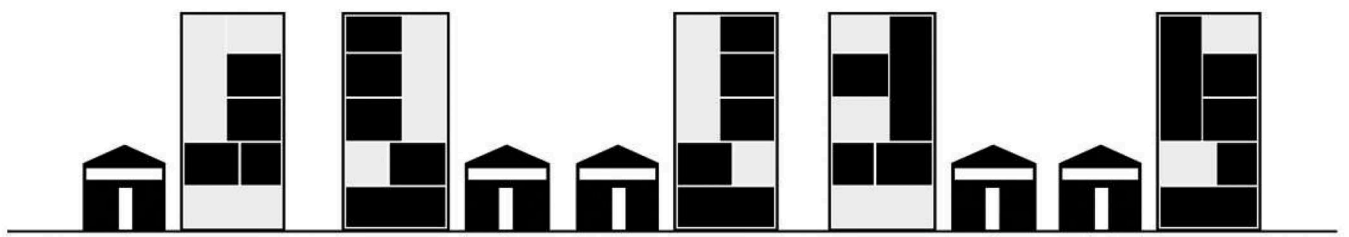
## Indice

Introducción	Cap.1
Ciudad y Normativa	Cap.2
Antecedentes	Cap.3
Esquicios	Cap.4
Proceso de Diseño	Cap.5
Propuesta Final	Cap.6
Bibliografía	Cap.7











## Introducción

## INTRODUCCIÓN

Esta etapa del Trabajo Final consiste en trabajar sobre una tipología planteada en el sector intervenido, para ello es necesario realizar una investigación a través de antecedentes evaluando sus cualidades que los caractericen.

El objetivo es el desarrollo de una propuesta que integre múltiples funciones programáticas manteniendo una relación con el entorno próximo, siendo un edificio que contribuya a la ciudad y se relacione con la misma.

Ciudad y Normativa

2

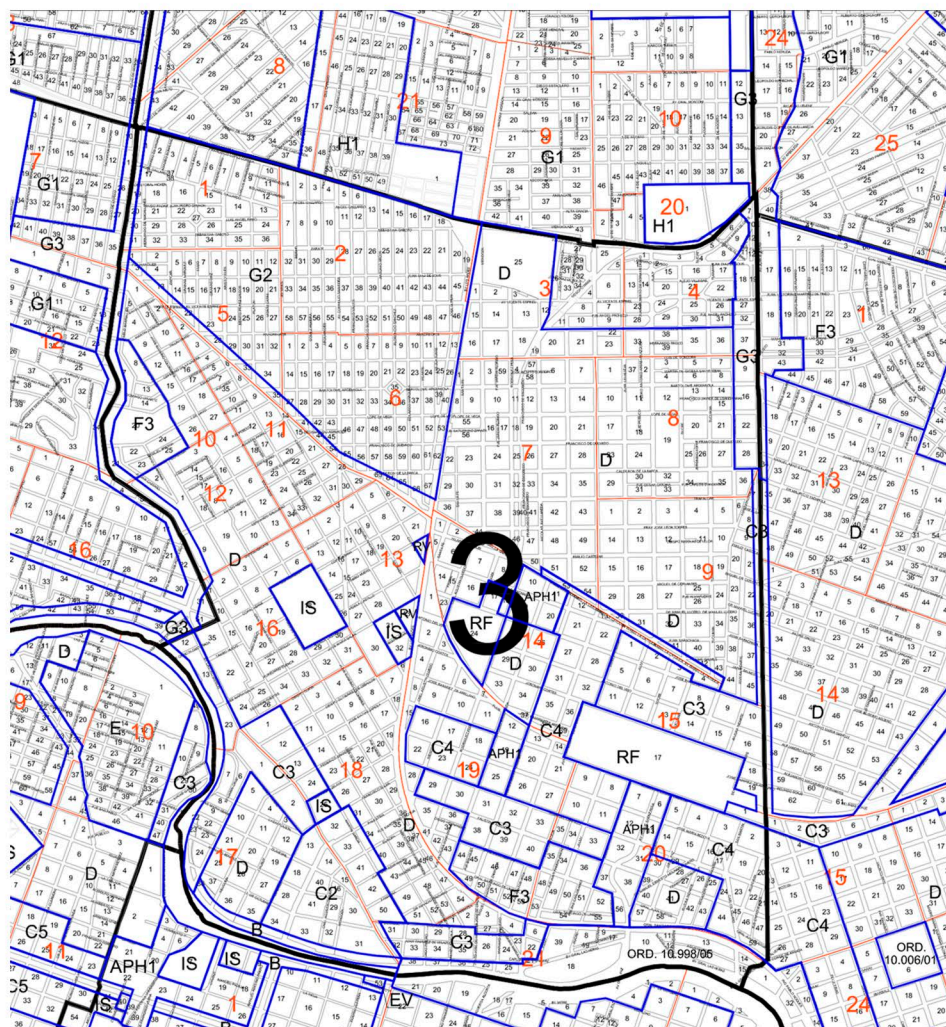
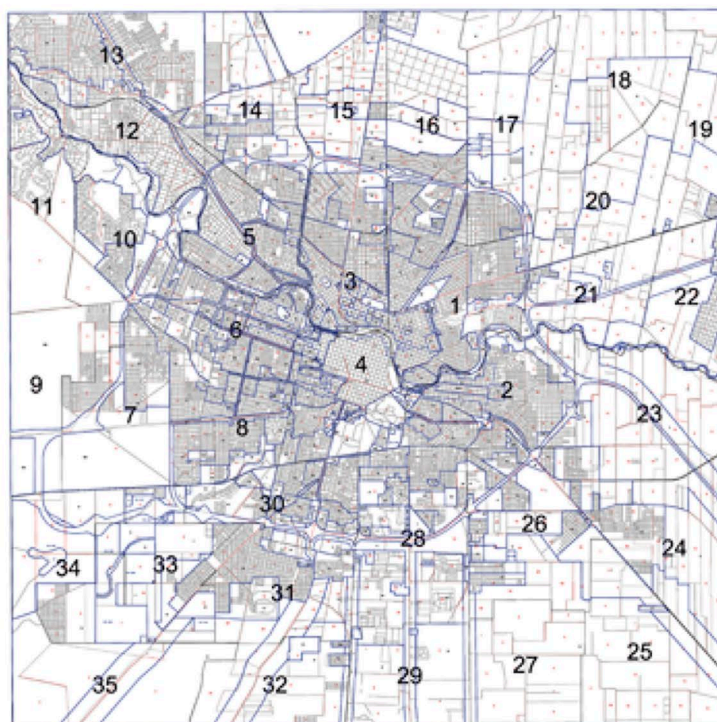


## MANZANA 03 - 015 - 017 y 03 - 014 - 024: ORDENANZAS Y NORMATIVA

Las manzanas determinadas como factibles a intervenir que se analizaran son, la numero 03 - 15 - 017 correspondiente al predio de la estación belgrano y la 03 - 014 - 024 correspondiente a la villa los galpones. Las mismas estan situadas en el distrito numero 3 en el barrio de Alta Cordoba.

Los dos predios determinados a intervenir actualmente no estan regulados por una parte de la normativa, pero lo que sucede alrededor con la ciudad si esta regulado esto quiere decir que si realizamos una intervenci3n en esos lotes la ciudad tiene algo que define su crecimiento. Estas Ordenanzas son la 8256 completa ocupaci3n del uso de suelo y la 9387 codigo de edifi- caci3n.

## ZONIFICACION Y UBICACION MANZANA



Perfiles de la Normativa que Afecta las Manzanas que Limitan con el Lote

La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico:

Zona de conformación lineal, candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicios a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

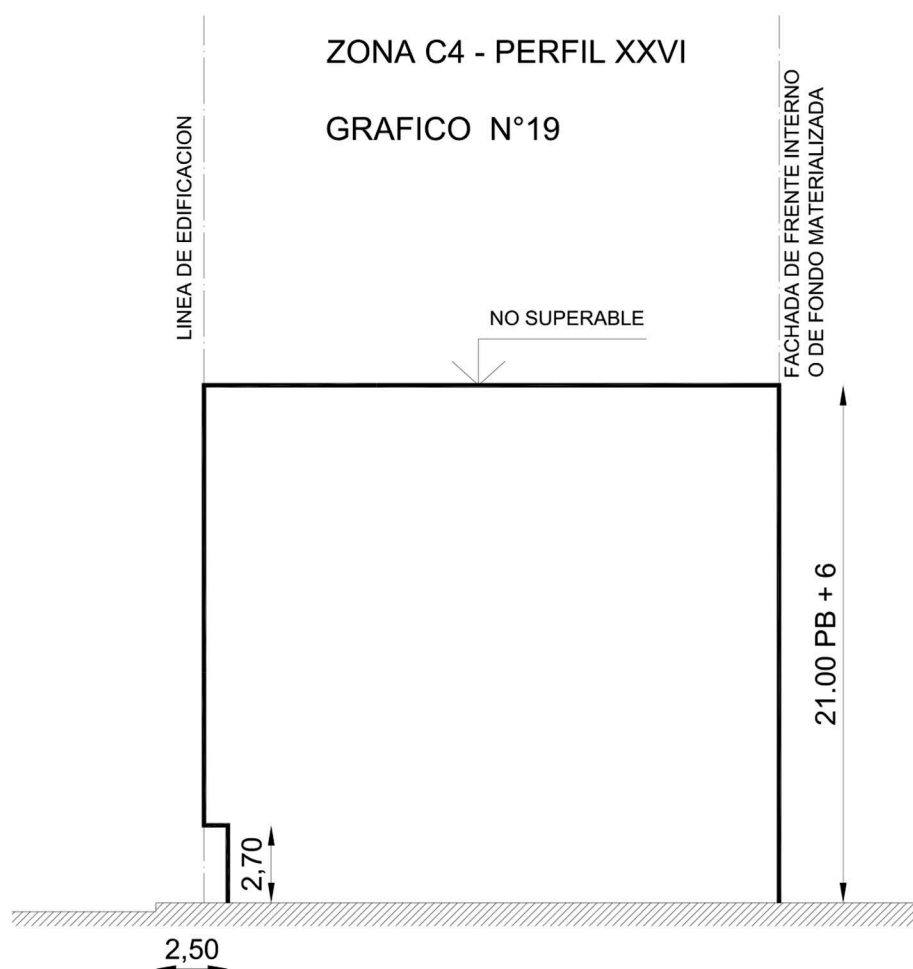
2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

3. Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)                      máximo: 80 %

b) Perfil XXVI – Gráfico N° 19. La altura máxima de Fachada de Frente será de 21,00 (veintiún) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 6 (seis) plantas elevadas, debiendo respetarse en la totalidad de la parcela incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

c) Retiro de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre Línea Municipal vigente.



## Perfiles de la Normativa que Afecta las Manzanas que Limitan con el Lote

La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

### 1. Carácter Urbanístico:

Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

### 2. Delimitación: Según plano de Zonificación.

### 3. Ocupación y Edificación:

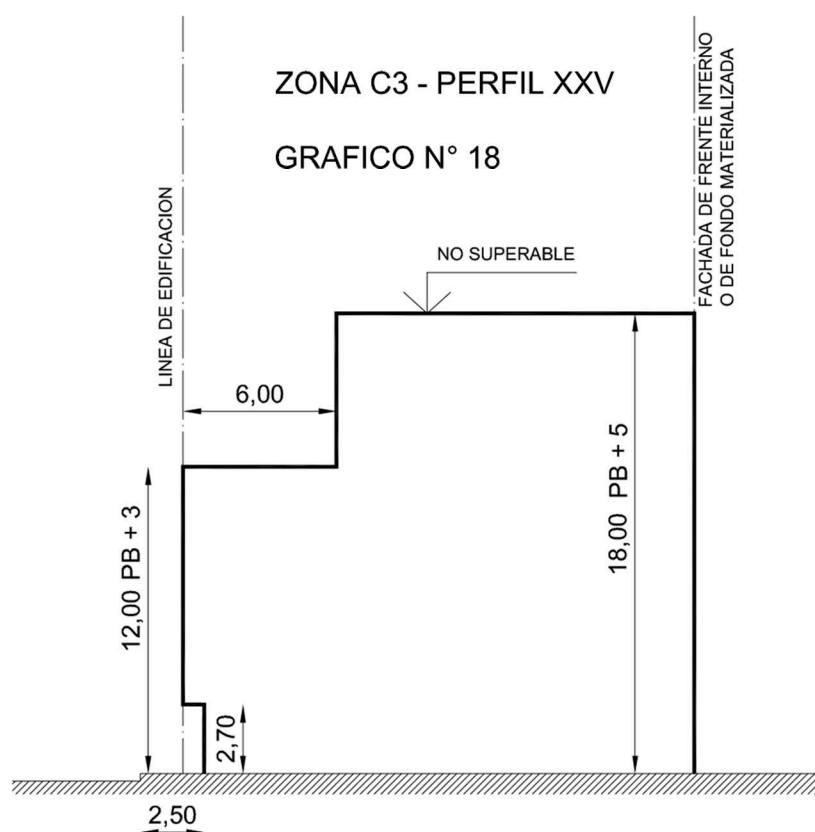
a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento).

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 3 (tres)

c) Perfil XXV. Gráfico N° 18. La altura máxima de Fachada de Frente será de 12,00 (doce) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y 3 (tres) plantas elevadas.

A partir de dicha altura deberá producirse un retiro de mínimo de 6,00 (seis) metros a contar desde la Línea de Edificación vigente. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 18,00 (dieciocho) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 5 (cinco) plantas elevadas, que será la altura máxima para el resto de la parcela, incluidos elementos de coronamiento como parapetos, pórticos, pérgolas, etc.

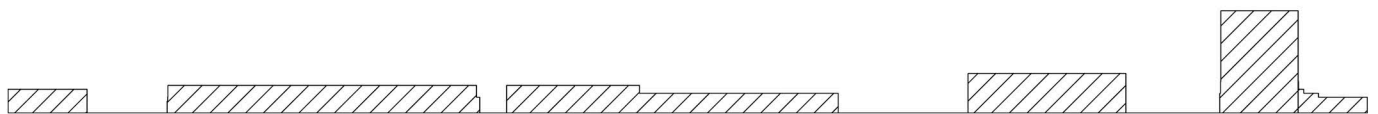
d) Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse sobre la Línea Municipal vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa.



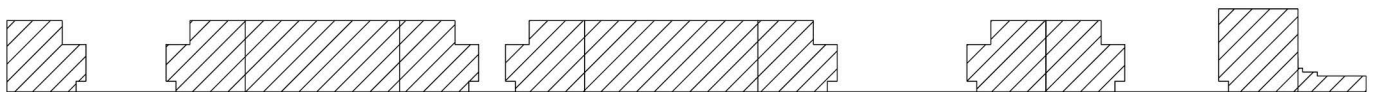


Perfiles de la Normativa que Afecta las Manzanas que Limitan con el Lote

Las dos imagenes son cortes que representan la situación actual del sitio en relación a la normativa y lo que podria pasar en un futuro si la misma se mantuviera y esta parte de la ciudad se edificase en su totalidad como vivienda en altura sobre los edificios construidos determinados como posibles a intervenir.



Corte Situación Actual



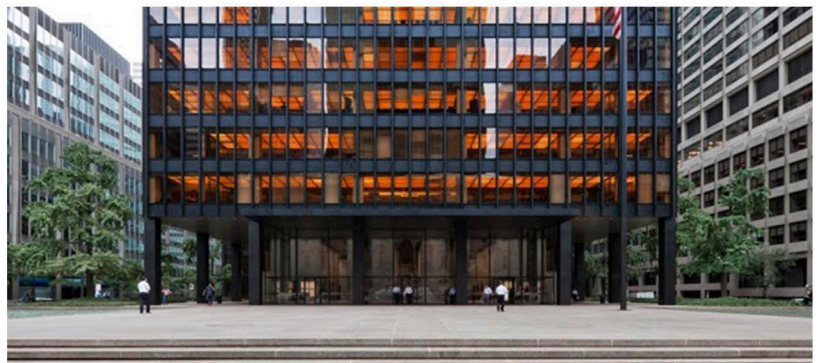
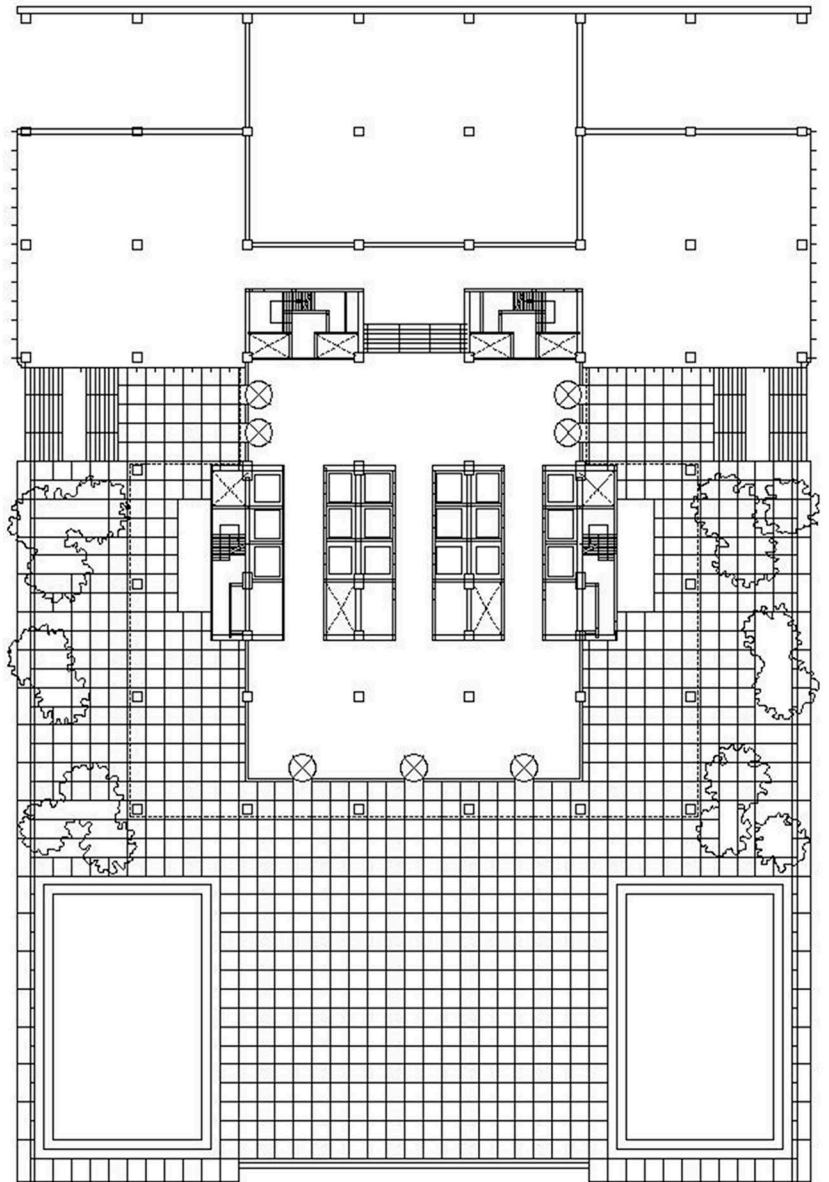
Corte Segun Normativa



## Antecedentes

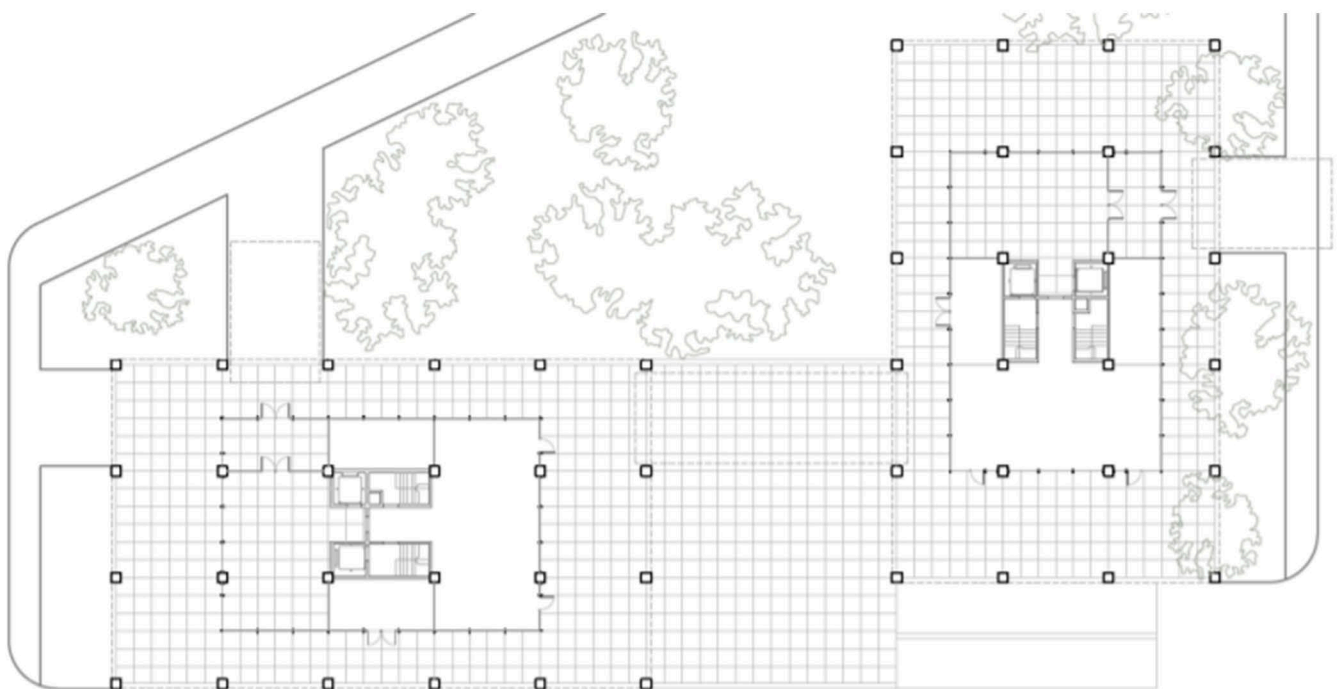
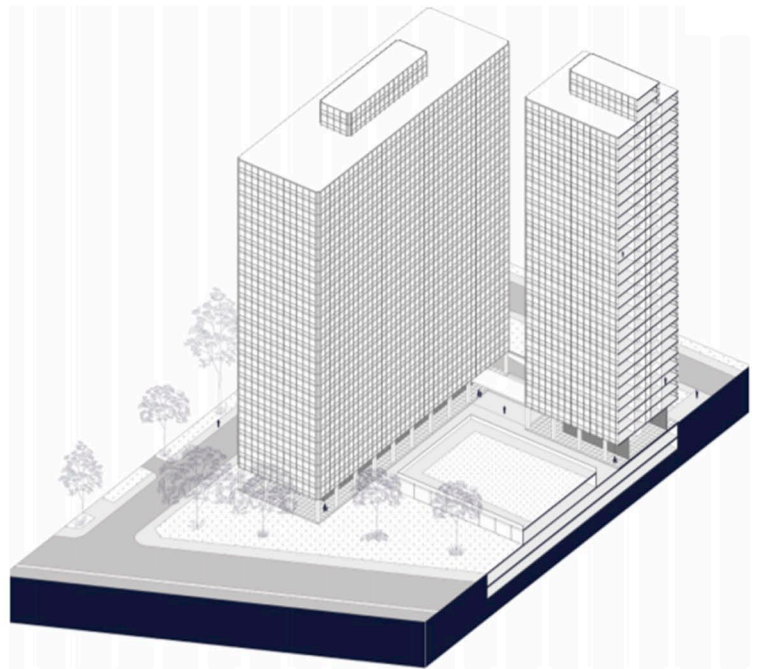
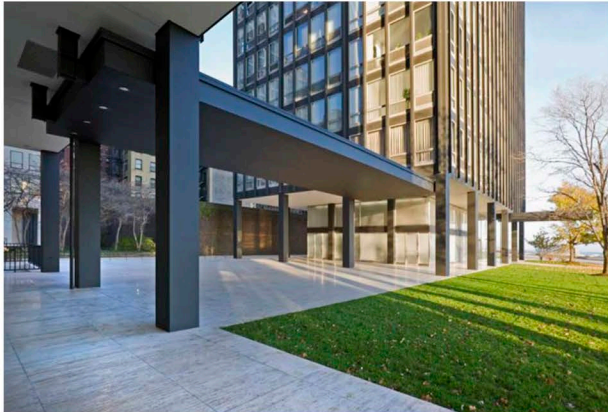
## Edificio Seagram - Mies van Der Rhoe

El proyecto que se ve es el edificio seagram de Mies Van Der Rhoe desarrollado en la ciudad de New York, del mismo puedo ver la relación que tiene el ingreso con el entorno proximo al mismo, como genera una plaza que atraviesa el ingreso en doble altura para darle asi mas importancia y como una continuidad visual que borra ese limite entre interior y exterior, ademas de la configuracion en planta con nucleo de circulacion central y una modulacion estructural muy marcada.



Edificio 860-880 N.Lake Shore Drive - Mies van Der Rhoe

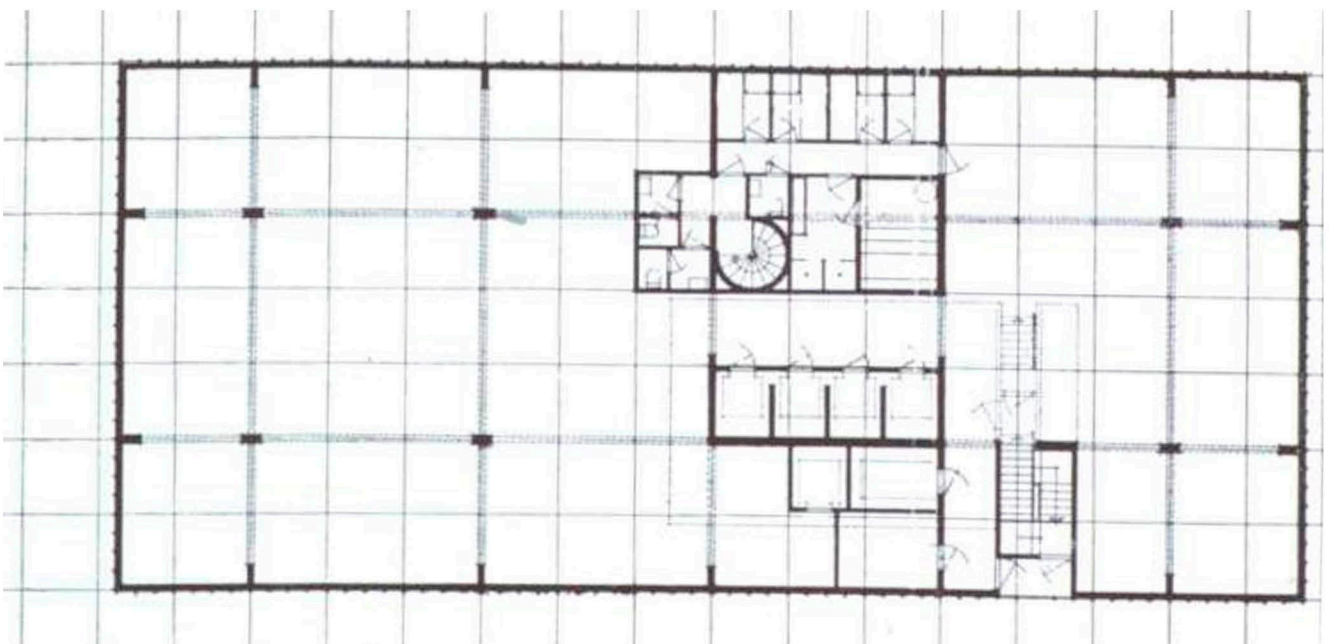
Las siguientes imagenes corresponde al edificio 860-880 N.Lake Shore Drive, diseñado por Mies Van Der Rohe la intervención me sirvió como ejemplo para poder ver la relación del ingreso al edificio con el entorno además de ver cómo fue realizada su resolución en planta mediante una modulación marcada que permite generar plantas libres que acomoden todo tipo de programa inclusive permitiendo su cambio a futuro, similar a lo que ocurre en el edificio Seagram.





Edificio SAS / Hotel Royal - Arne Jacobsen

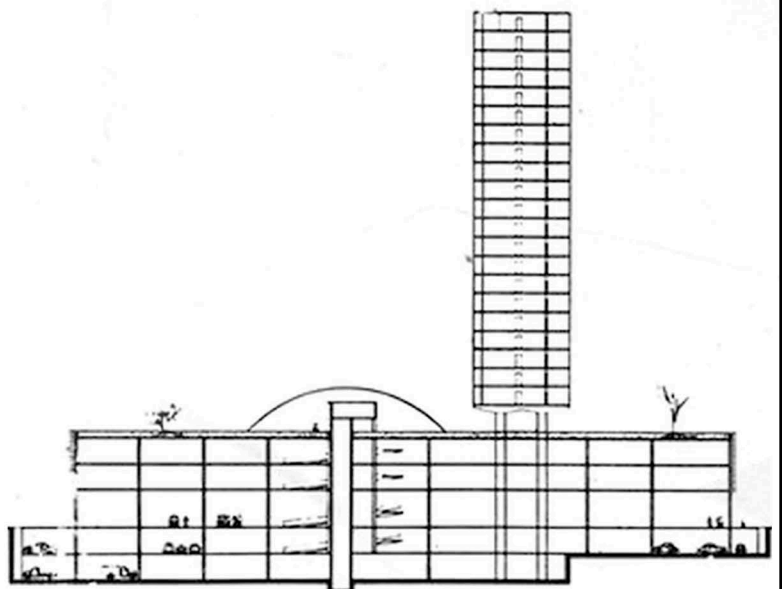
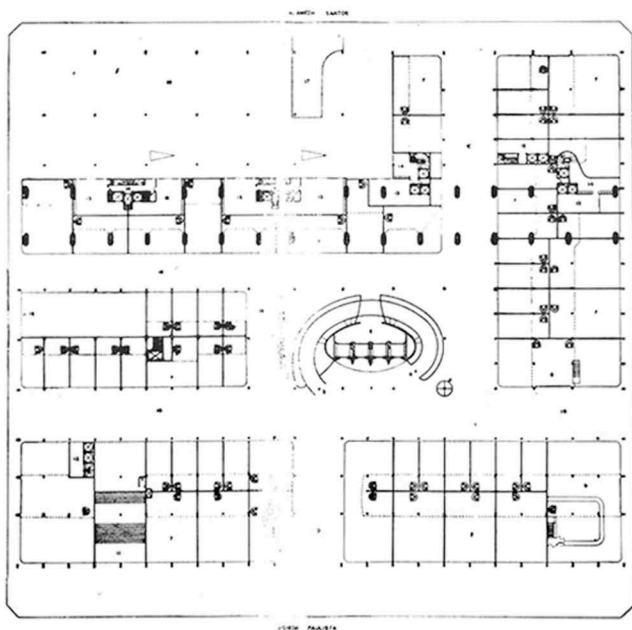
Este proyecto para el edificio de las oficinas SAS y el hotel Royal comienza en 1956 realizado por el Arquitecto Arne Jacobsen. El proyecto ocupa un lugar central en la ciudad de Copenhague debido a la cantidad de usos que se concentran en el edificio. Lo que me intereso de este proyecto es la realizacion de un zocalo de 2 pisos que ocupa la totalidad del lote y como la ordenanza le permite llegar a los 70m de altura que es ocupada con el hotel, a su vez se ve la modulaci3n estructural planteada.





Conjunto Nacional Sao Pablo - David Libeskind

Esta imagen corresponde al Conjunto Nacional realizado por David Libeskind en la ciudad de Sao Pablo Brasil en 1955. De este proyecto me intereso la transición que se establece entre el espacio público del paseo marítimo - el nivel de la ciudad - y la planta baja del edificio, promoviendo relaciones únicas en este nuevo lugar creado por el diálogo establecido con el espacio colectivo.





## Edificio Lever House - Skidmore, Owings & Merrill

Esta imagen corresponde al edificio Lever House realizado por Skidmore, Owings & Merrill el año 1952 en la ciudad de New York frente al Seagram de Mies Van Der Rhoë. Lo que me intereso del proyecto es como la base horizontal se levanta del plano del suelo, excepto por una parte cerrada, que proporciona una plaza pública debajo y un umbral entre el exterior y el interior del edificio.



LEVER HOUSE 1952 SOM  
PARK AVENUE, MIDTOWN, NEW YORK  
PLANS 1

LEVER HOUSE

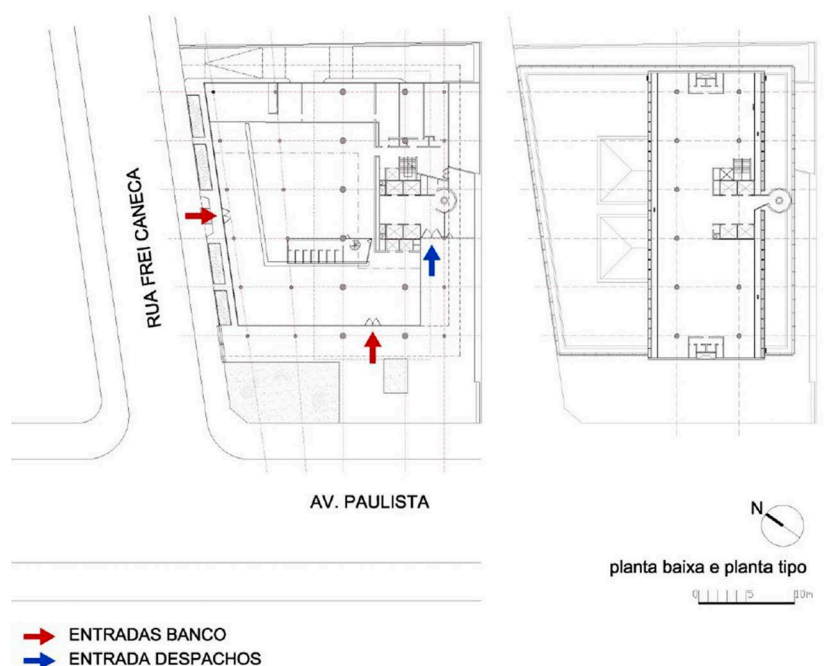
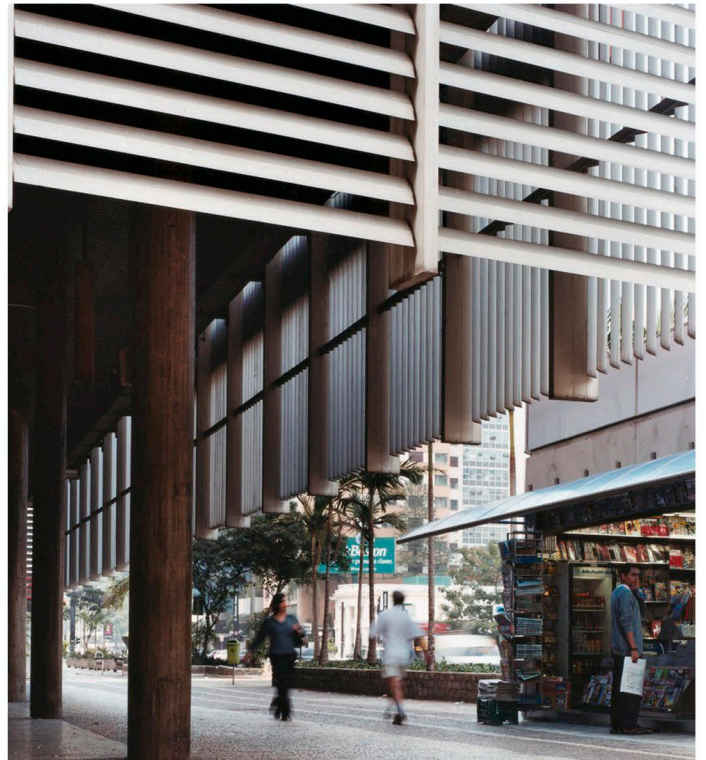
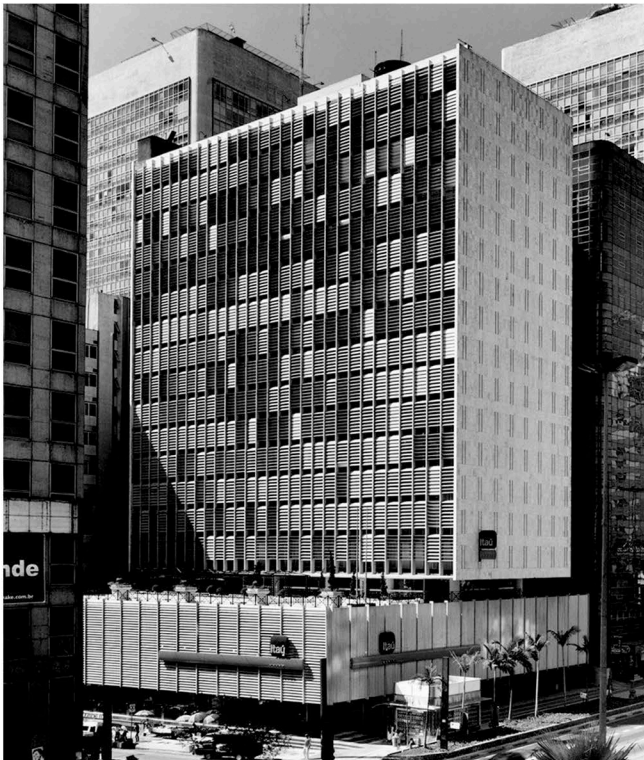
SHADE





## Banco Sudamericano - Rino Levi

Este proyecto es el Banco Sudamericano de Brasil situado en un terreno de esquina en la Avenida Paulista, en São Paulo. El edificio fue realizado por Rino Levi en 1963. Lo que me interesa es como hay dos volúmenes visualmente separados y funcionalmente independientes, aunque integrados por la implantación y unificados por la utilización de un elemento estético-funcional. Ambos volúmenes presentan accesos distintos. El edificio base, el banco cuenta con casi todo el perímetro de la esquina y se puede acceder por ambos lados. Desde la torre del edificio donde están las oficinas, sólo tiene un acceso lateral.

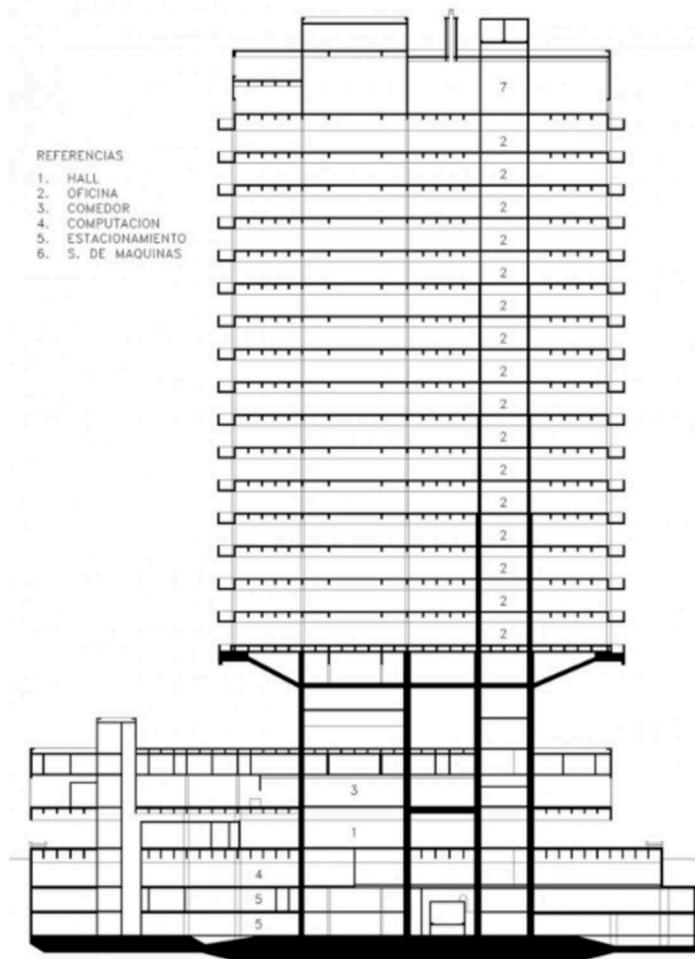
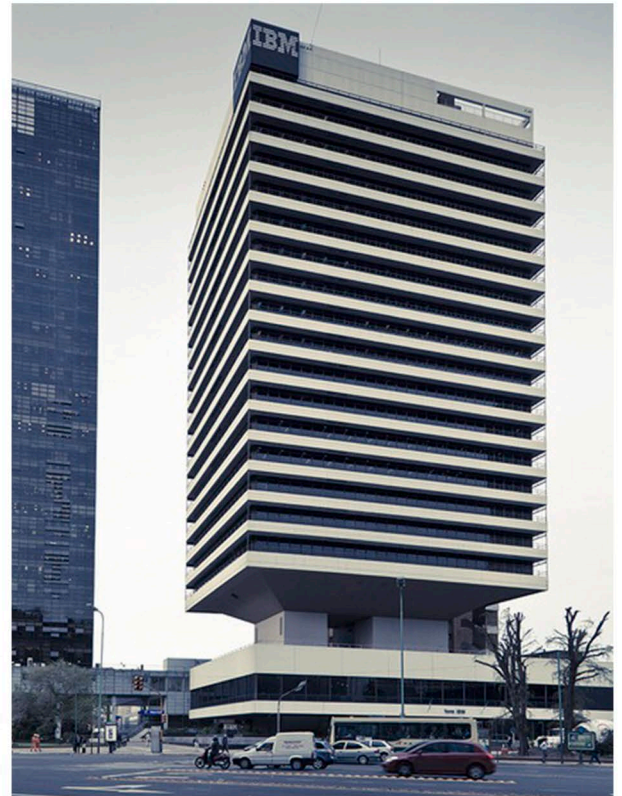




Banco Sudamericano - Rino Levi

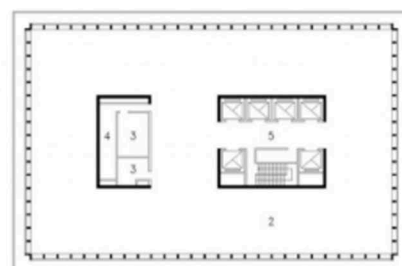
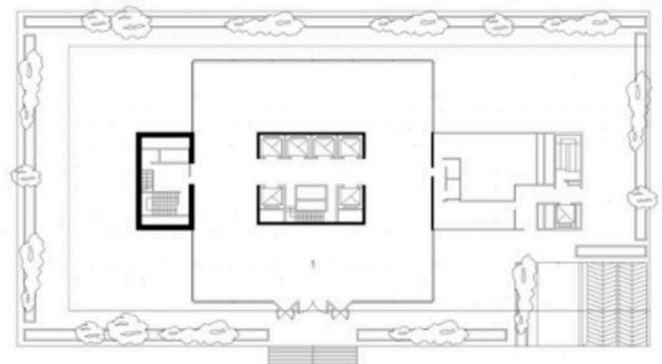
Esta imagen corresponde al edificio de la IBM en el complejo de Catalinas Norte en Capital Federal, el mismo fue realizado por el arquitecto Mario Roberto Alvarez en el año 1983.

De este proyecto al igual que los anteriores tiene una resolución en zocalo diferenciando el programa de la parte superior al cual se accede mediante un nucleo de circulacion principal central en el edificio.



REFERENCIAS

1. HALL
2. OFICINA
3. COMEDOR
4. COMPUTACION
5. ESTACIONAMIENTO
6. S. DE MAQUINAS

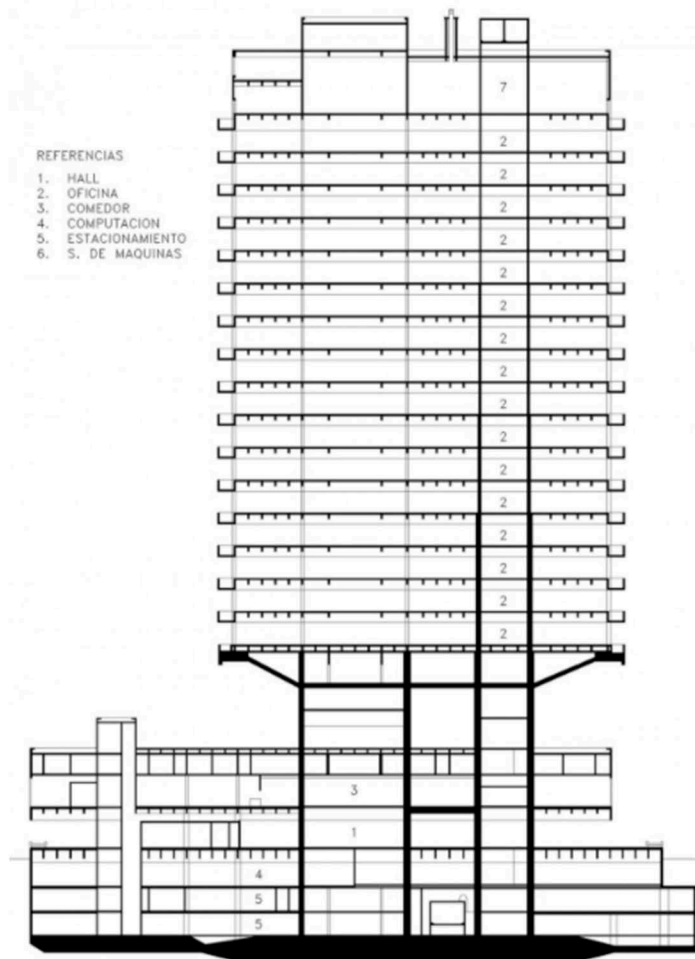
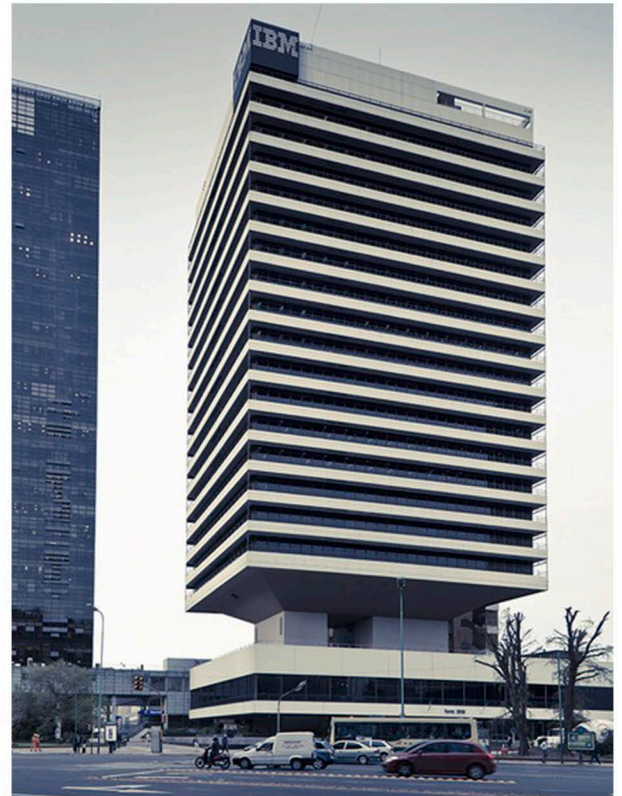


- REFERENCIAS
1. HALL
  2. OFICINA
  3. SANITARIOS
  4. S. MAQUINA
  5. PALIER

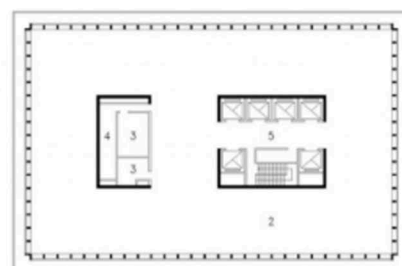
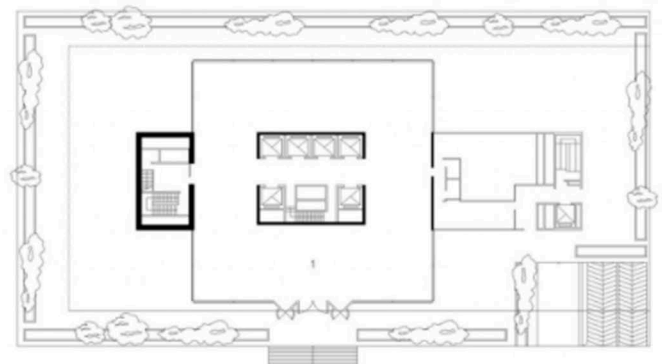
Banco Sudamericano - Rino Levi

Esta imagen corresponde al edificio de la IBM en el complejo de Catalinas Norte en Capital Federal, el mismo fue realizado por el arquitecto Mario Roberto Alvarez en el año 1983.

De este proyecto al igual que los anteriores tiene una resolucio en zocalo diferenciando el programa de la parte superior al cual se accede mediante un nucleo de circulacion principal central en el edificio.



- REFERENCIAS
1. HALL
  2. OFICINA
  3. COMEDOR
  4. COMPUTACION
  5. ESTACIONAMIENTO
  6. S. DE MAQUINAS



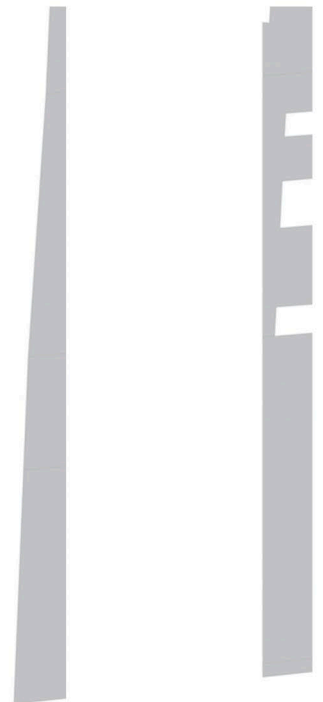
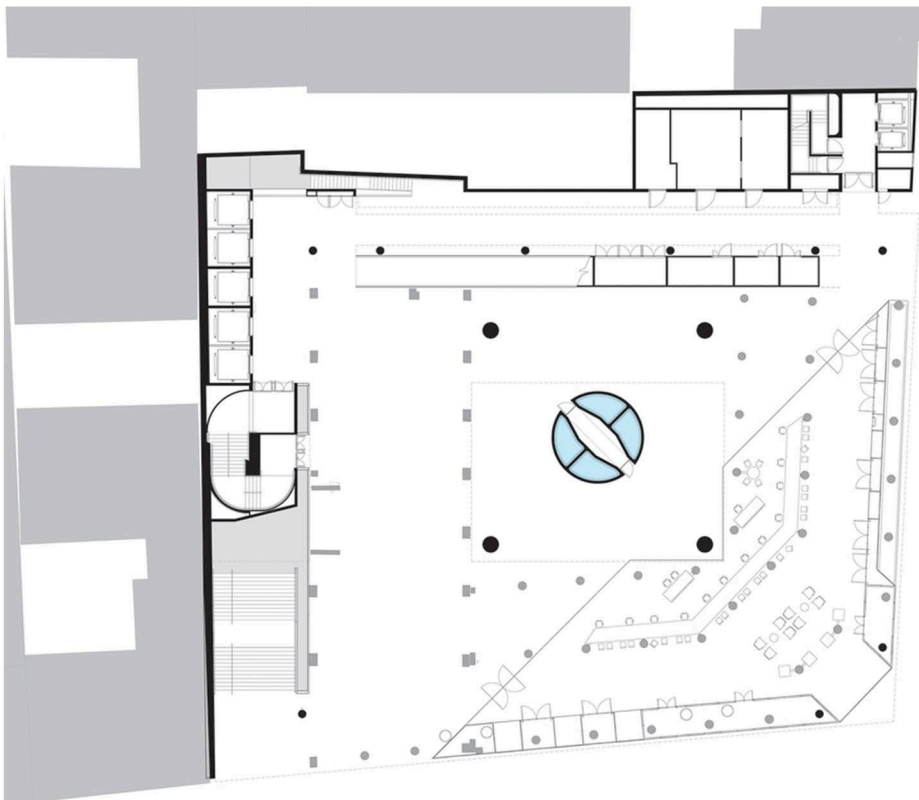
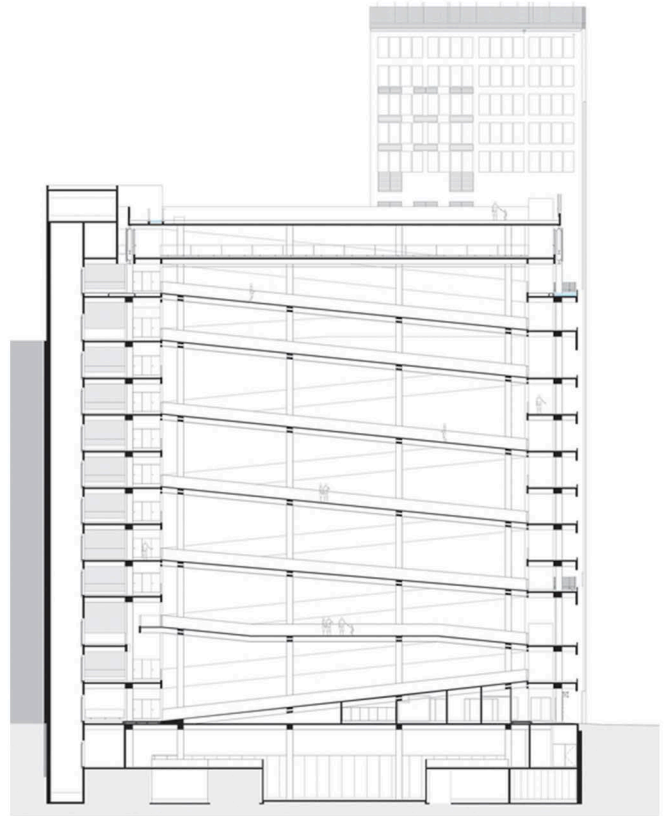
- REFERENCIAS
1. HALL
  2. OFICINA
  3. SANITARIOS
  4. S. MAQUINA
  5. PALIER



Sec 24 Maio - Paulo Mendes Da Rocha

Este proyecto es el Sec 24 de Maio realizado en Sao Pablo Brasil por el arquitecto Paulo Mendes Da Rocha en el año 2017.

De este proyecto rescato la multiplicidad de programas en el edificio que estan contenidos en sus distintas plantas unidos por una rampa independiente del nucleo de ascensores que vinculan todos los pisos.



Esquicios

4

## Esquicio Analisis de Obra a Elección

Edificio Seagram Mies Van der Rhoe



Arquitectos: Mies Van Der Rhoe

Superficie: 5,666 m<sup>2</sup>

Inauguración: 1958

El edificio Seagram inaugurado en 1958 que fue realizado por Mies Van der Rhoe me intereso por ciertas características que incorpora tanto en el aspecto funcional como material.

Particularmente me interesa de este proyecto como es la pisada que tiene el edificio en relacion a la ciudad, la forma en que el ingreso se transparenta por los grandes paños que lo envuelven generando un pasaje visual hacia su interior que ademas esta contenido por un espacio de doble altura.

Me interesa la plaza seca con los espacios de agua como espacio publico que antecede al ingreso del edificio como una forma de dejar un retiro entre la circulacion peatonal por la vereda proxima a la calle y el ingreso al edificio otorgando de esa forma un espacio para la ciudad.

Materialmente es simple ya que esta realizado en acero negro lo que reduce la cantidad de elementos necesarios para elaborar el mismo, modulando ademas sus pisos generando plantas tipo para una mayor eficacia en su construccion.

Edificio Pueyrredón 1101 / Estudio Pablo Gagliardo



Arquitectos: Estudio Pablo Gagliardo

Área: 1567 m<sup>2</sup>

Año: 2017

El edificio Pueyrredon 1101 realizado por el Estudio de Pablo Gagliardo me intereso por aspectos similares al Siegram tanto materiales, funcionales y de implantacion.

Este edificio realizado en una esquina hecho en hormigon presenta la misma logica de emplear un unico material en su elaboracion.

Al estar en esquina busca generar un ingreso de gerarquia como el seagram aunque no posee las mismas características ya que no presenta un espacio que lo anteceda algo que me parece valioso del otro proyecto.

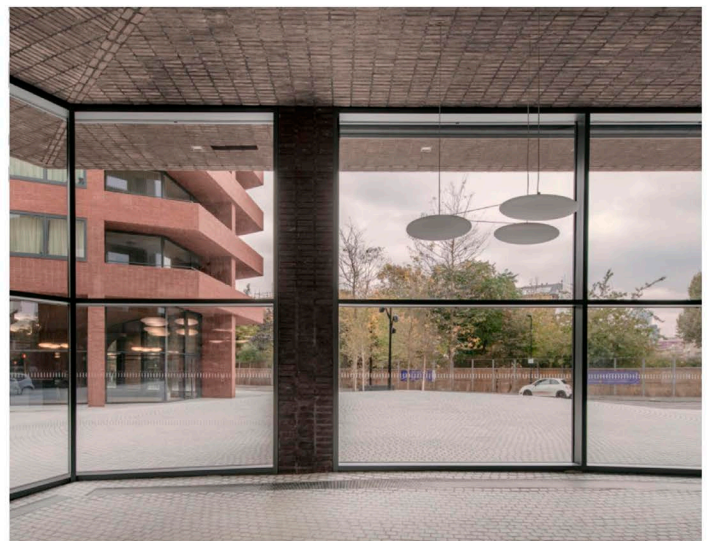
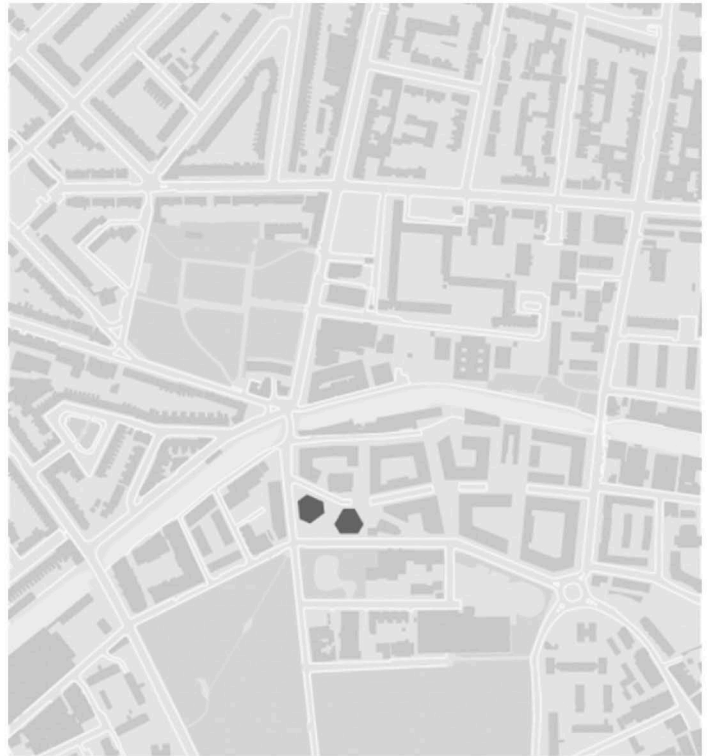
Si incorpora un trabajo en la forma en que el edificio llega en su planta baja para relacionarse con la esquina.

Otro de los aspectos que mantiene relacion con el proyecto de Mies es la logica de realizar plantas tipologicas para la elaboracion del edificio de esta forma se mantiene una logica constructiva para su realizacion.



### Esquicio Analisis de Antecedente

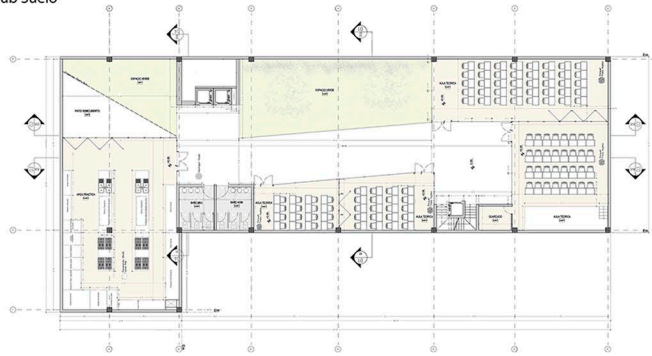
El proyecto esta constituido por dos torres residenciales que en su implantación a escala ciudad se elevan frente a un parque convirtiendose en elementos simbolicos y de referencia al sector. Esto ademas se potencia ya que su materialidad es distinta a las edificaciones que las rodean. Por otro lado en su entorno mas proximo las mismas tienen a su alrededor una plaza seca que conduce hacia sus accesos. Esta plaza contribuye a la imagen de unidad que poseen cada una de las torres. Las mismas al tener en su planta baja un cerramiento vidriado genera un traspaso de la mirada hacia el entorno proximo que el mas destacable es el parque.



## Esquicio Analisis de Programa

Para realizar este esquicio elegí el proyecto de Co-Living que realice en cuarto año de la carrera. El mismo cuenta con programa de uso mixto universitario en subsuelo abierto, comercial en el centro y residencial compartido en el nivel superior. Además el mismo tiene la virtud de vincular la plaza que se encuentra en la parte posterior del lote con la peatonal por donde se ingresa al proyecto generando de esta forma un pasaje abierto que le brinda el acceso a más personas a ese pequeño espacio verde en la ciudad generando una flexibilidad del programa en planta baja más eficiente.

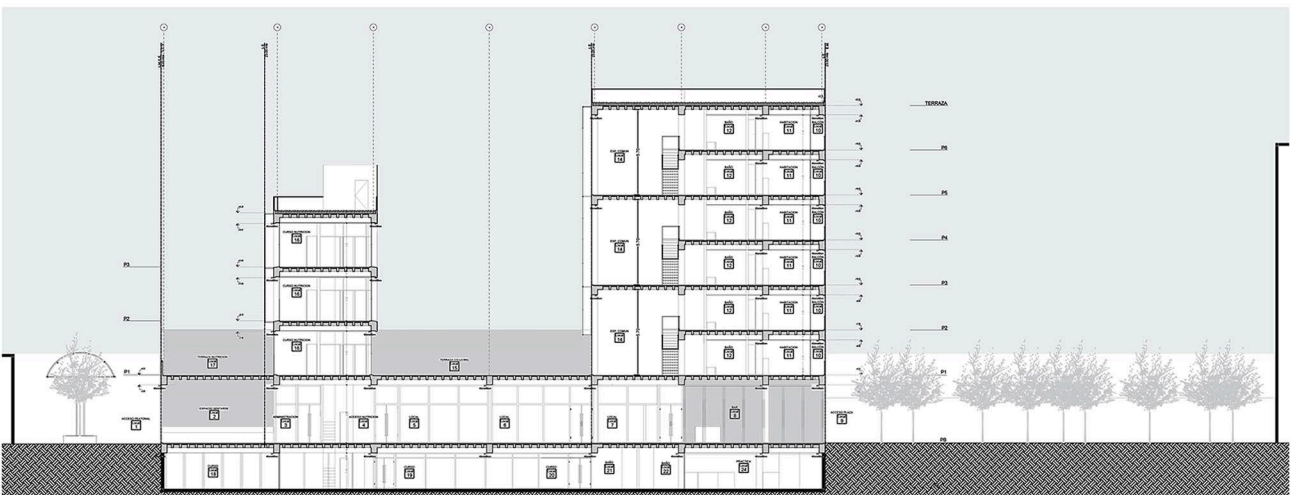
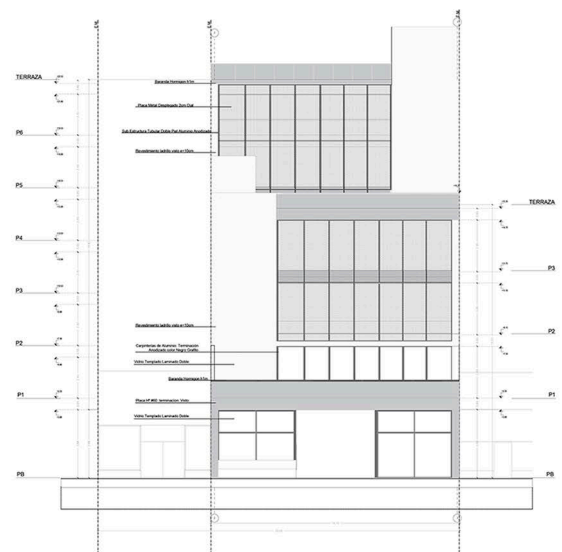
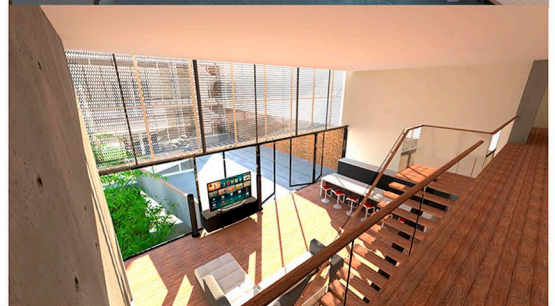
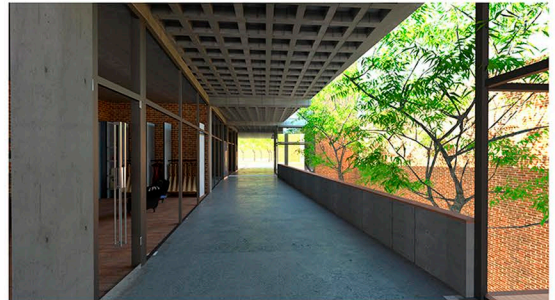
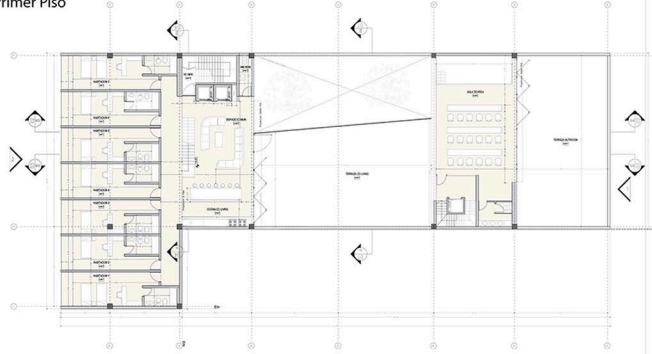
Sub Suelo



Planta Baja



Primer Piso

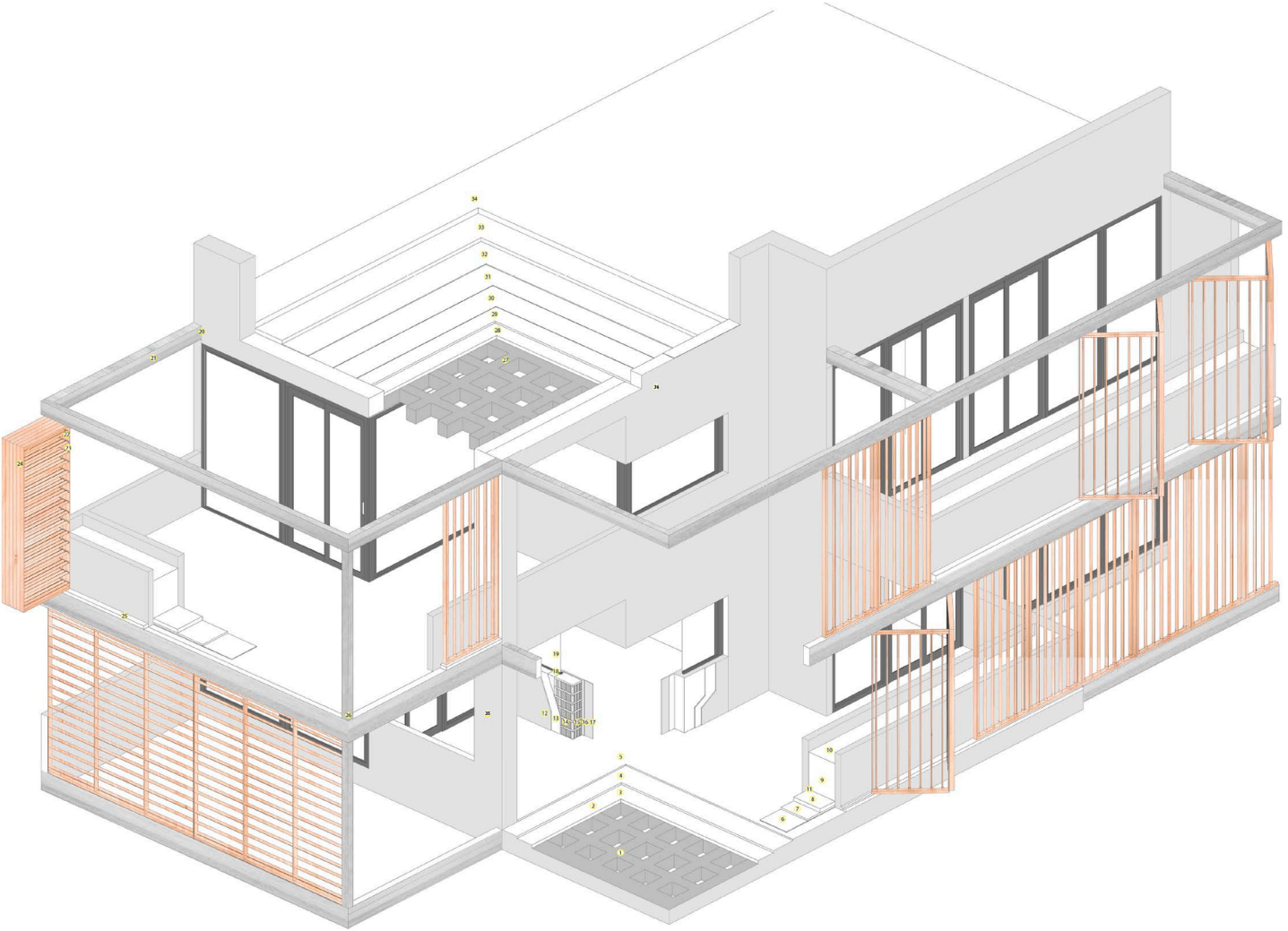




Esquicio Despiece Constructivo

Este esquicio consistio en realizar un primer planteo estructural sobre la propuesta que teniamos realizada ene se momento para poder dimensionar y entender la magnitud de la estructura y su relacion en importancia con nuestro proyecto ya que el diseño de un proyecto y una tipología van en conjunto con el diseño estructural.

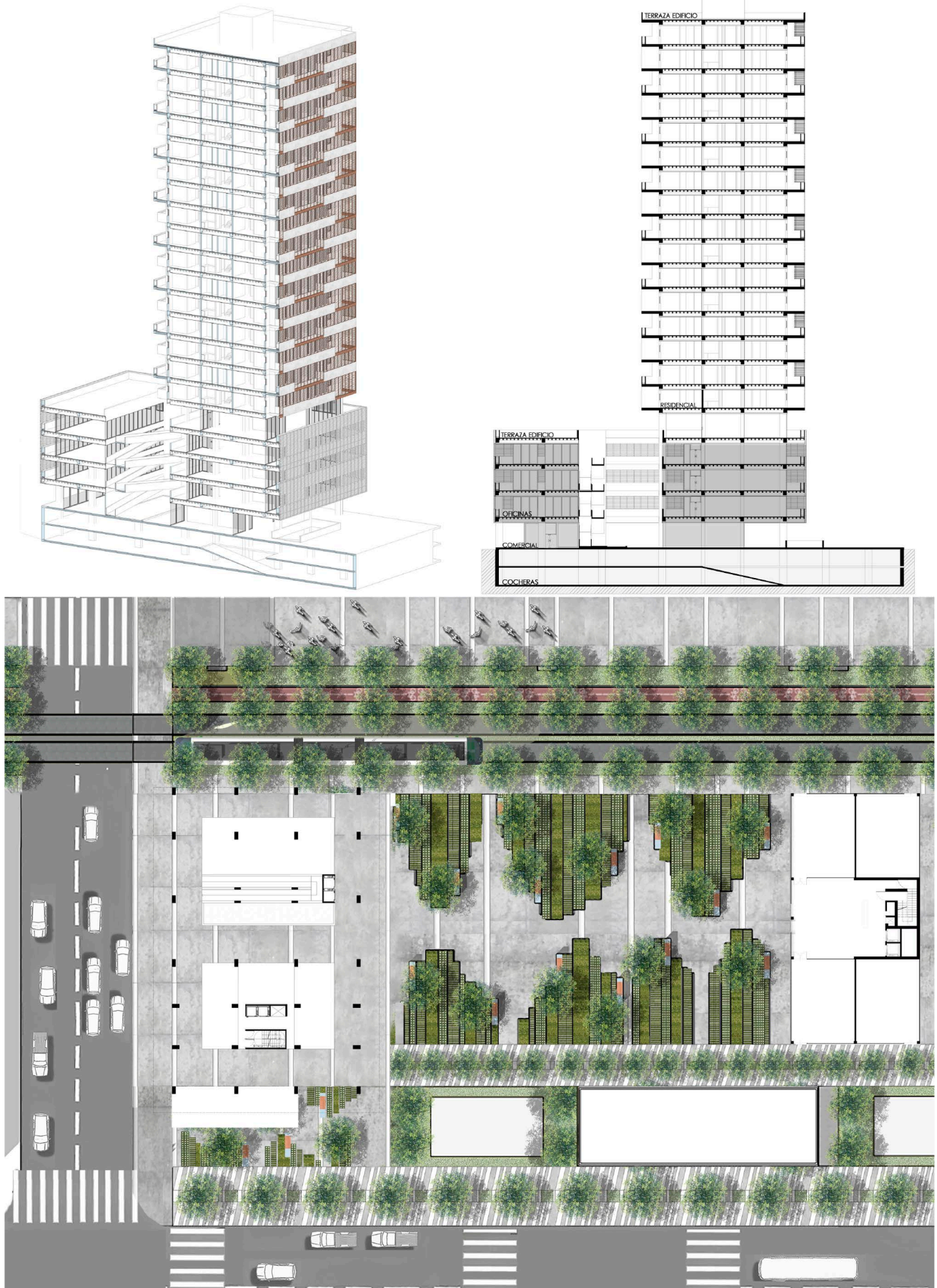
<b>ENTRE PISO / LOSA NERVURADA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1 - Losa Nervurada 13 Cm X 40 Cm x 20 Cm</li><li>2 - Capa de Compresion Hormigon Armado 5 Cm</li><li>3 - Imprimacion Asfaltica</li><li>4 - Carpeta de Nivelacion 4 Cm</li><li>5 - Piso Ceramico 45 Cm x 45 Cm</li></ul>	<b>CANTEROS PARA VEGETACION EN BALCONES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>6 - Imprimacion Asfaltica y Membrana Impermeabilizante</li><li>7 - Geotextil Retedora de Humedad Anti Raiz</li><li>8 - Granza 1-3</li><li>9 - Sustrato de Crecimiento</li><li>10 - Vegetacion</li><li>11 - Sistema de Drenaje</li></ul>	<b>MUROS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>12 - Revoque Fino Exterior</li><li>13 - Revoque Grueso Exterior con Hidrofugo</li><li>14 - Impermeabilizacion Pintura Asfaltica</li><li>15 - Ladrillo 18 Cm</li><li>16 - Revoque Grueso Interior</li><li>17 - Revoque Fino Interior</li></ul>	<b>ABERTURAS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>18 - Estructura Marco de Aluminio</li><li>19 - Vidrio Doble Templado Laminado</li></ul>
<b>SISTEMA DE PARASOLES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>20 - Placa Metalica Fijacion Vigas Guías</li><li>21 - Viga Guia con Correderas de Parasoles</li><li>22 - Sistema Movil de Parasol Dentro de Marco</li><li>23 - Marco de Parasol</li><li>24 - Visagras de Parasoles</li><li>25 - Guia de Parasoles</li><li>26 - Columna Madera</li></ul>	<b>CUBIERTA SUPERIOR</b> <ul style="list-style-type: none"><li>27 - Losa Nervurada 20 Cm + 5 Cm</li><li>28 - Barrera de Vapor 2 Manos Cruzadas</li><li>29 - Aislacion Termica Polietileno Expandido 2 Cm</li><li>30 - Hormigon Pendiente 2% con Perlititas de Telgopor</li><li>31 - Impermeabilizacion Asfaltica 2 Manos Cruzadas</li><li>32 - Membrana Geotextil Expuesta 4 mm</li><li>33 - Granza 1-3</li><li>34 - Tierra Fertil y Vegetacion</li></ul>	<b>COLUMNA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>35 - Columna Hormigon Armado 30 Cm x 50 Cm</li></ul>	<b>VIGA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>36 - Viga Hormigon Armado 30 Cm x 75 Cm</li></ul>



## Esquicios

### Esquicio Relación del Edificio con el Suelo

Este esquicio consistió en mostrar como nuestra propuesta se relaciona por medio de la planta baja con la ciudad, para ello realice un corte donde se ve como interacciona el programa de basamento de uso mixto de mi edificio. En el se ve como con la escala de grises represento lo publico Cocheras y Planta Baja comercial (Gris Claro y Medio), Semi Publico Oficinas (Gris Oscuro) y Privado (Torre Blanca Superior).

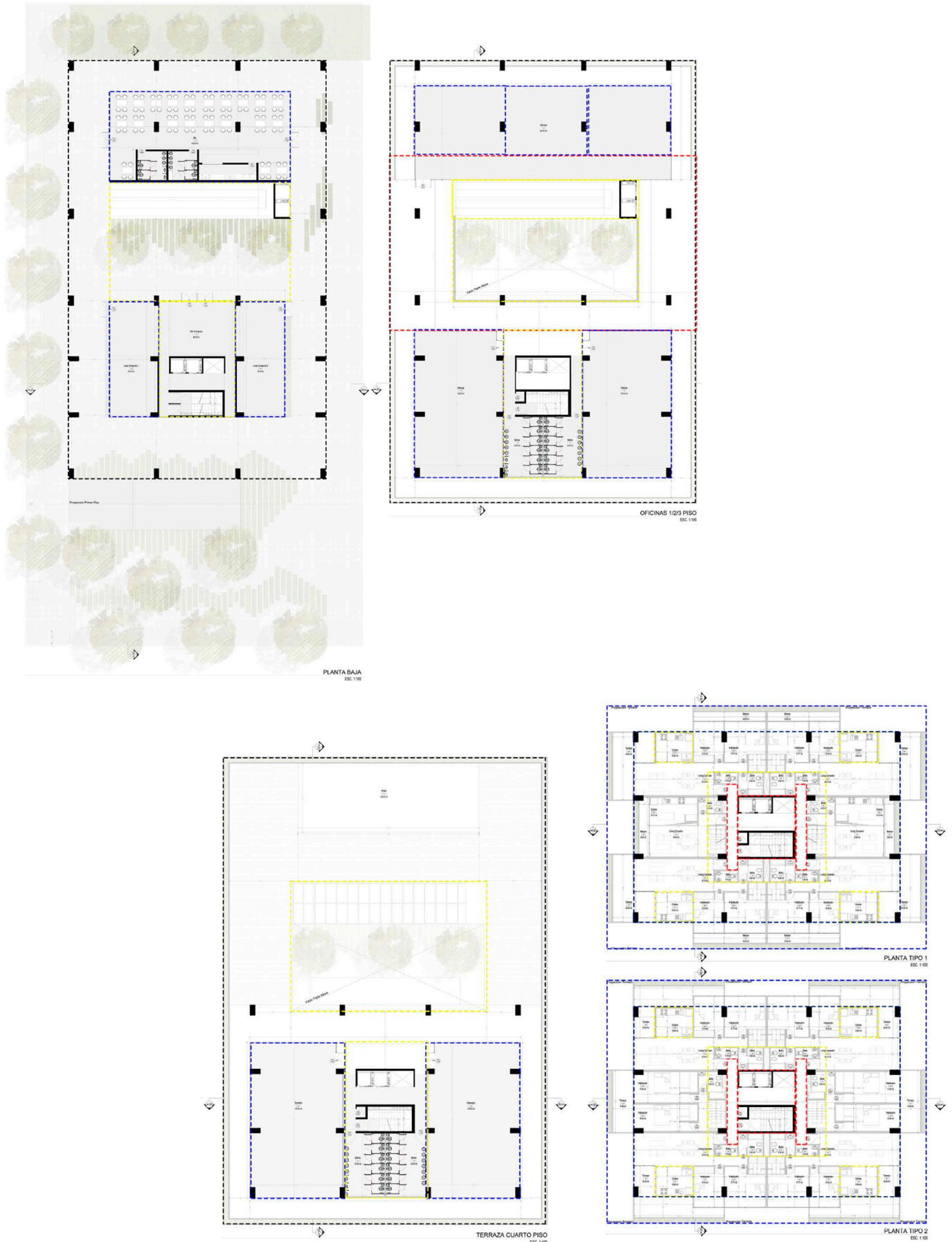




## Esquicios

### Esquicio Explicación Plantéo Tipológico

Este esquicio consistió en realizar una explicación de donde había surgido y porque mi propuesta tipológica de edificio residencial con basamento de uso mixto. Para ello con recuadros de colores muestro por un lado la distribución del programa en relación al edificio y por otro las decisiones de porque lo realice de esa forma.



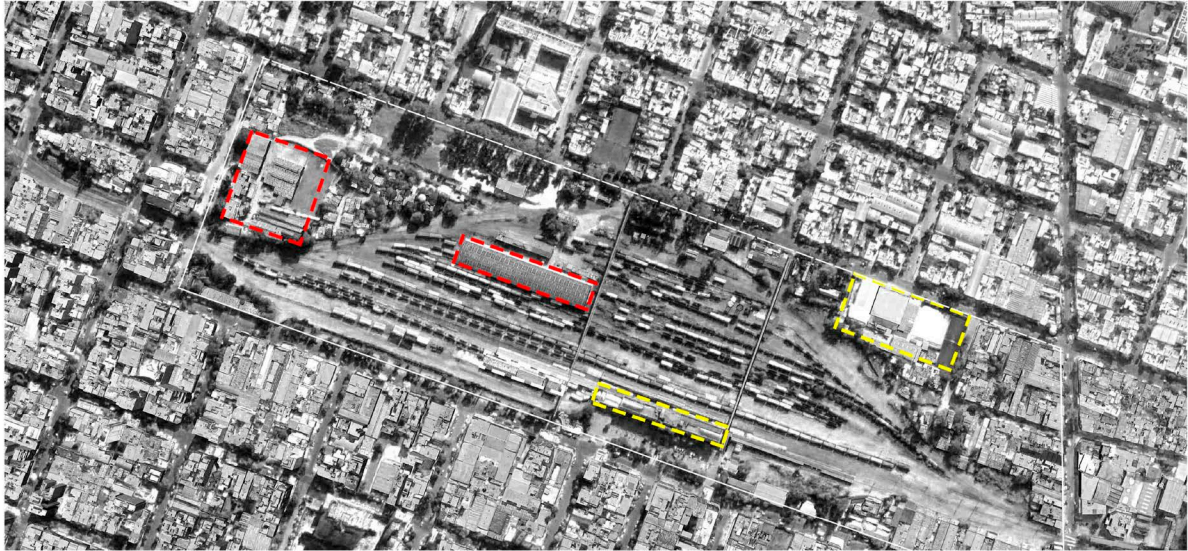


## Esquicios

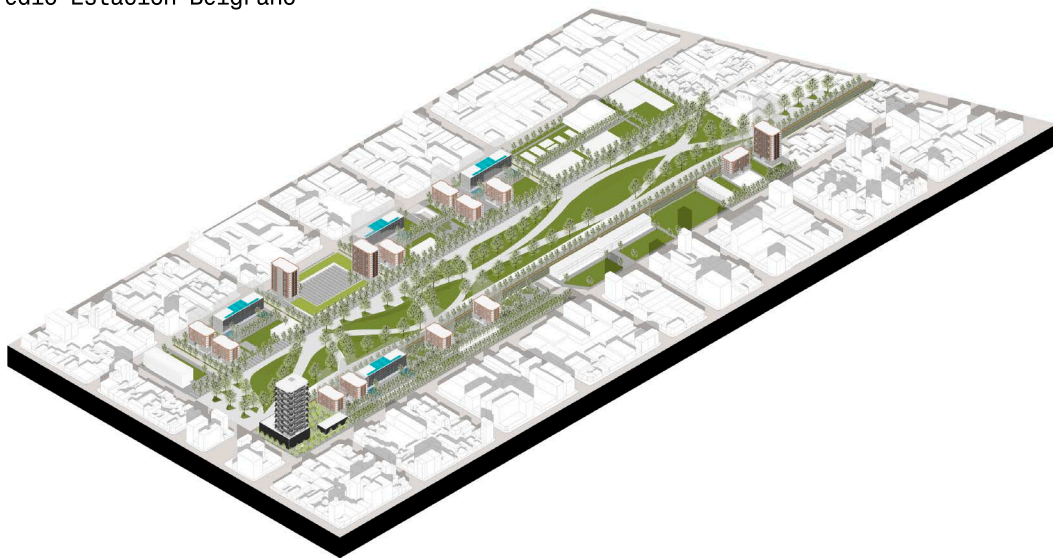
### Esquicio Relación de las Preexistencias del Sector con la Propuesta

Este esquicio consistió en realizar una explicación de como nos relacionamos con las preexistencias de nuestro sector al momento de realizar la propuesta tanto en escala general como a particular y como nos relacionamos con ellas.

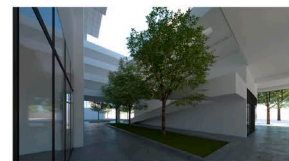
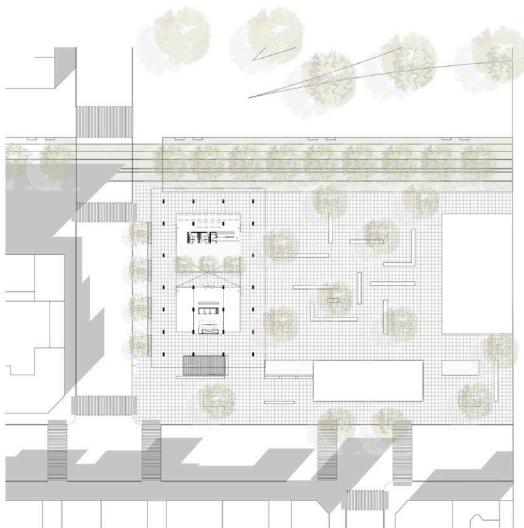
#### Preexistencia Predio Estación Belgrano



#### Propuesta Predio Estación Belgrano



#### Propuesta Tipológica Predio Estación Belgrano







### Primer Propuesta Realizada

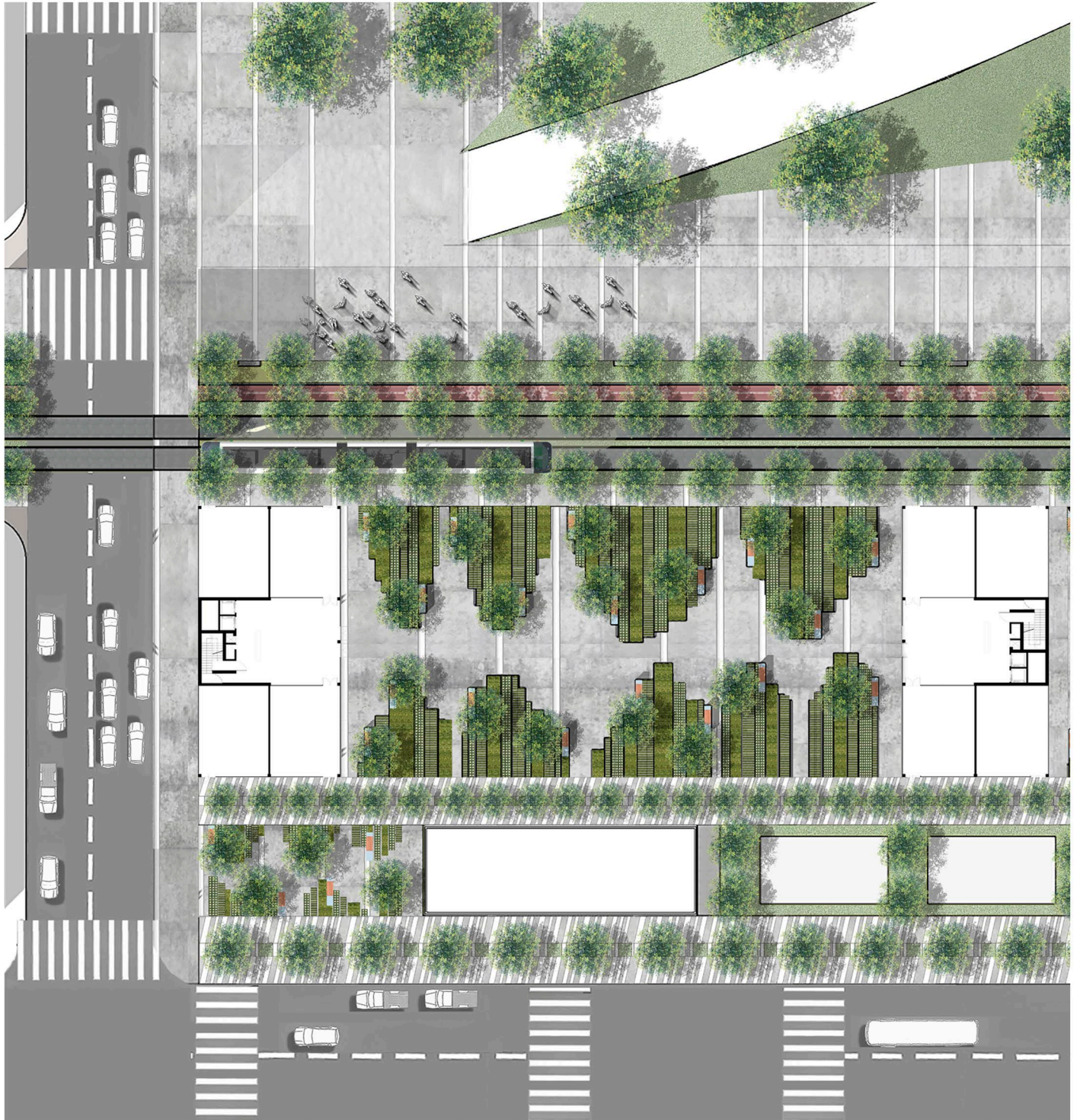
Tipología residencial integra un zocalo comercial en planta baja sobre el cual se desarrolla la vivienda y dos pisos destinados a ser oficinas, las variaciones observadas son posibles debido a que emplea una modulación de 5m x 5m para establecer una unidad que permita mantener una lógica base para circulaciones y dimensiones interiores.



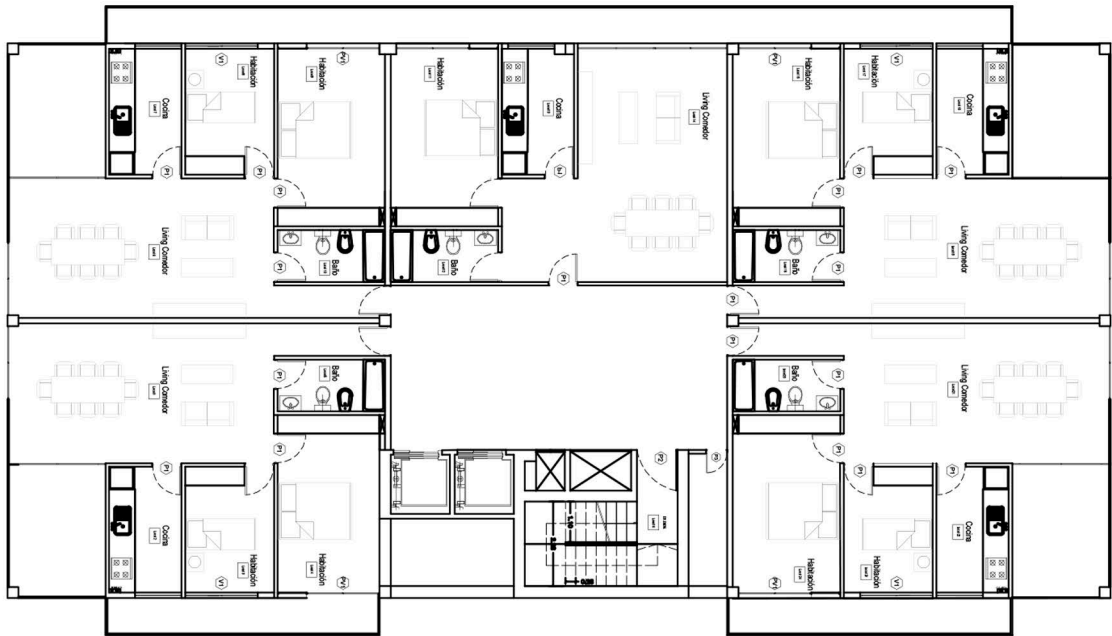
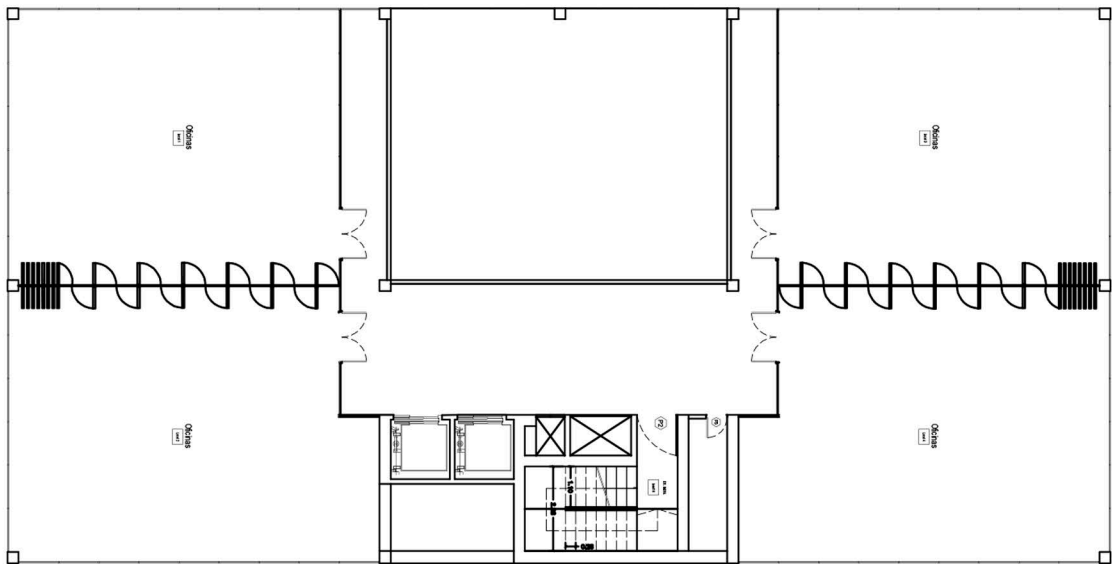
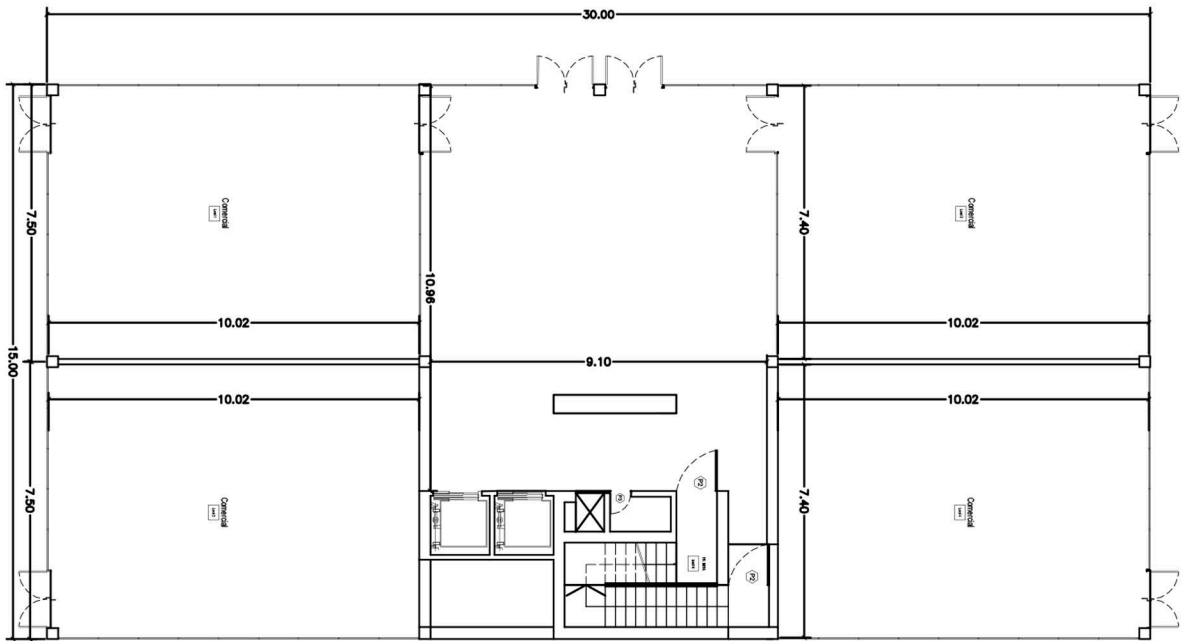


## Primer Propuesta Planimetria Sector

Esta planimetria es un zoom de la planta general donde se puede observar la relación de las planats comerciales de los edificios con la ciudad atravez de un espacio publico contenido por las propias volumetrias y ese retiro que se ve de las volumetrias hacia la calle evitando consolidarse un frente sobre la linea municipal como lo indica la actual normativa.



Primer Propuesta Plantas Tipológicas





Primer Propuesta Imágenes



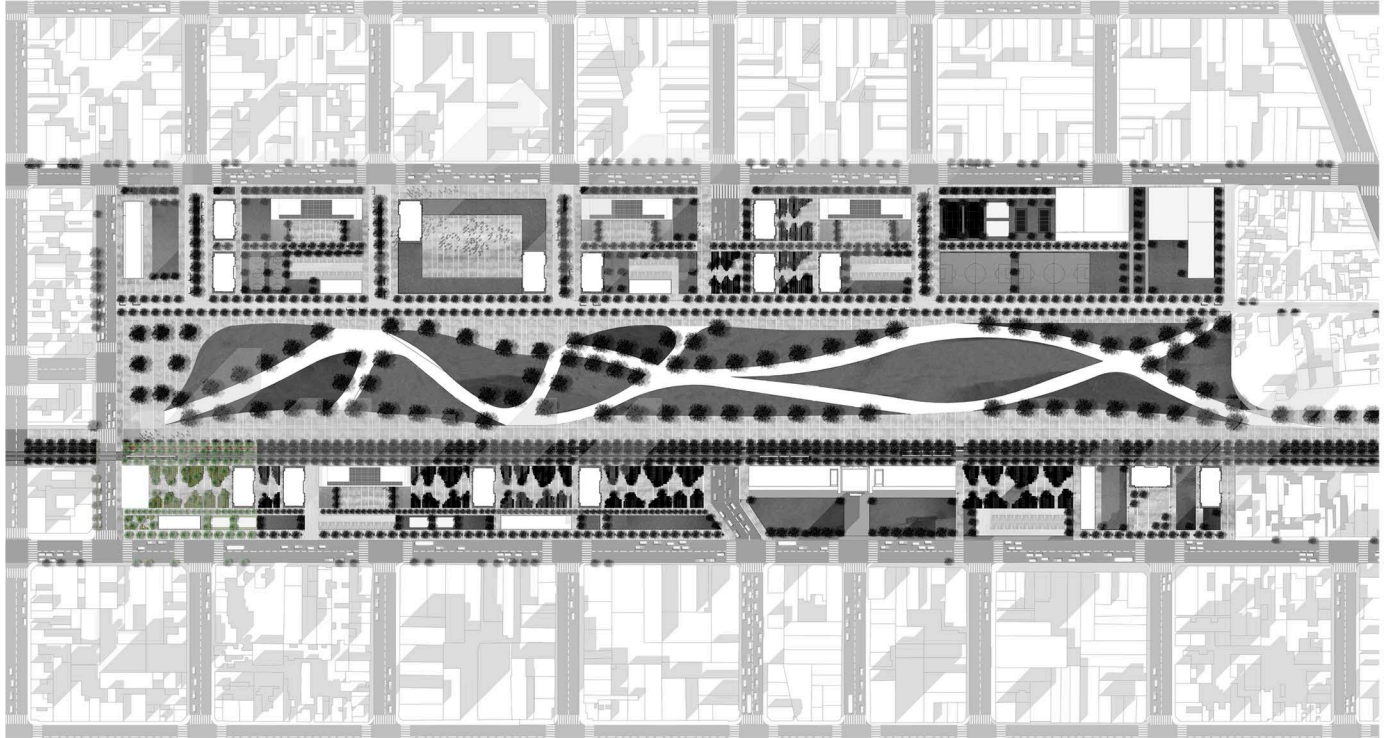


## Segunda Propuesta Primer Descripción Inicial

En el predio de Alta Cordoba, en la estación Belgrano, se realizara la incorporación de un edificio residencial que se situara en la esquina de las calles Mariano Fragueiro y Jose Luis de Cabrera.

Este edificio posee un zocalo comercial que contiene 8 locales y un primer piso que posee oficinas. El mismo tiene 11 pisos de departamentos residenciales de 1 y 2 dormitorios con espacios de usos comunes como terrazas donde se acomodan las funciones como asador, gimnasio, entre otros.

Este edificio tiene 2 subsuelos de cocheras.



### Programa Edificio Residencial:

Cocheras: 1450 M2

Zocalo Comercial: 606 M2

Oficinas: 550 M2

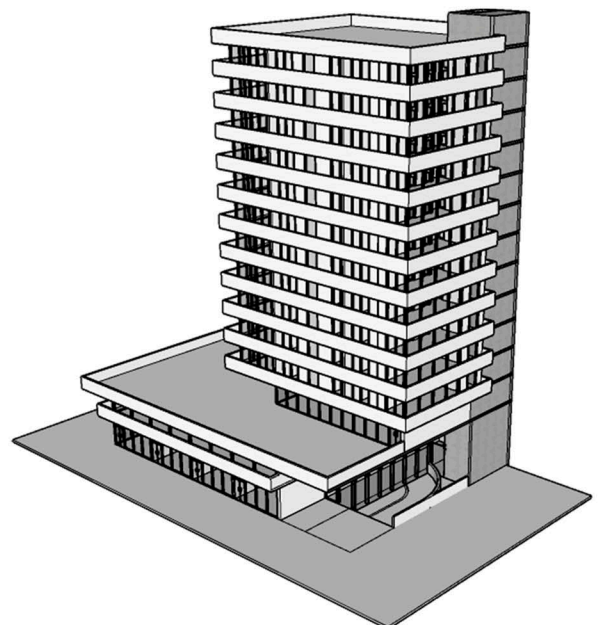
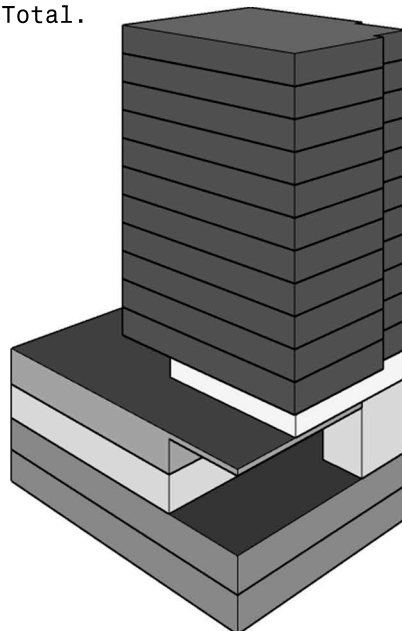
Terrazas: 748.29 M2 + 350 M2

Vivienda: 350 M2 x 10 = 3500 M2

Departamentos: 44 Unid. Total.

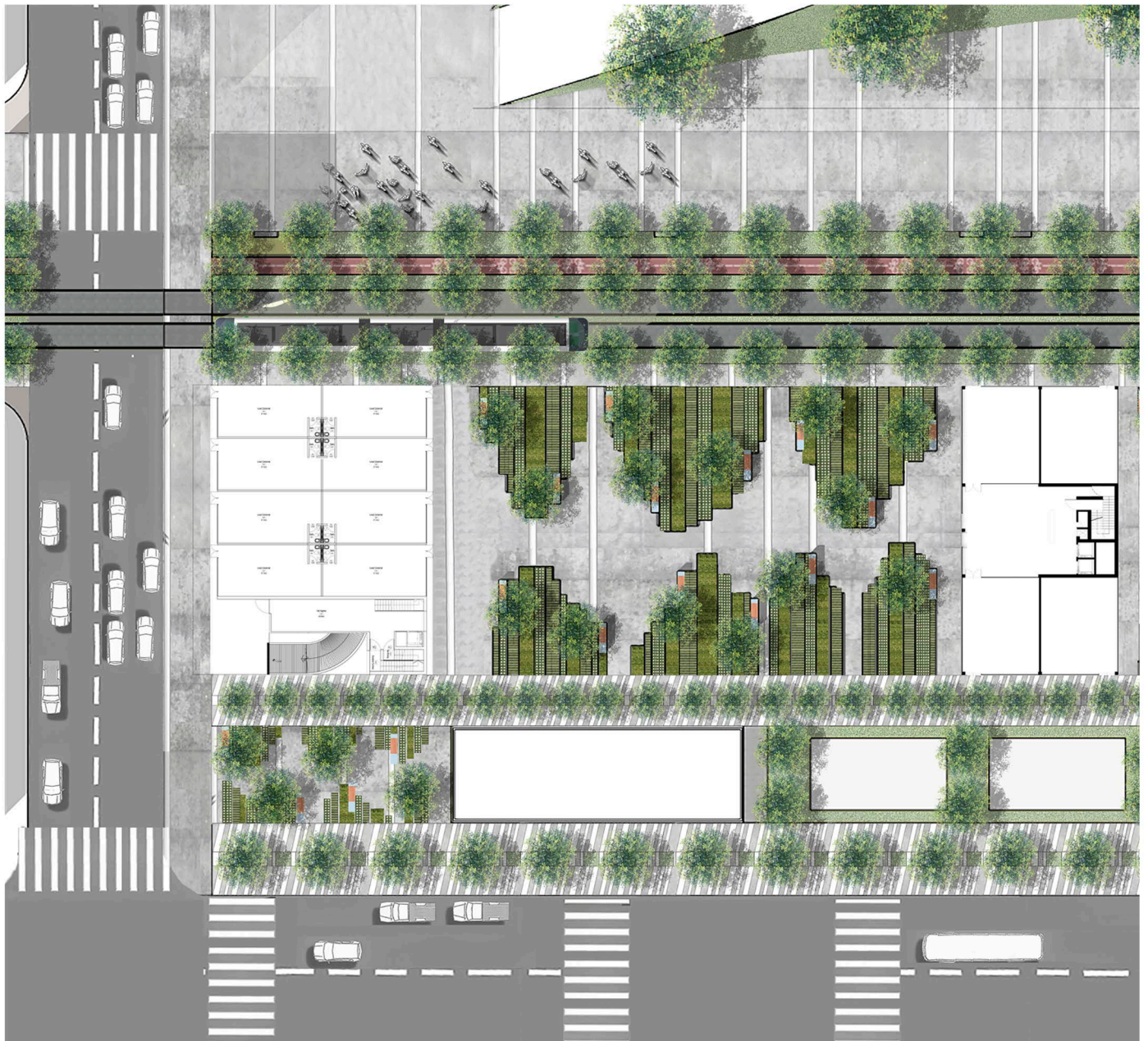
11 de 2 Dorm.

33 de 1 Dorm.



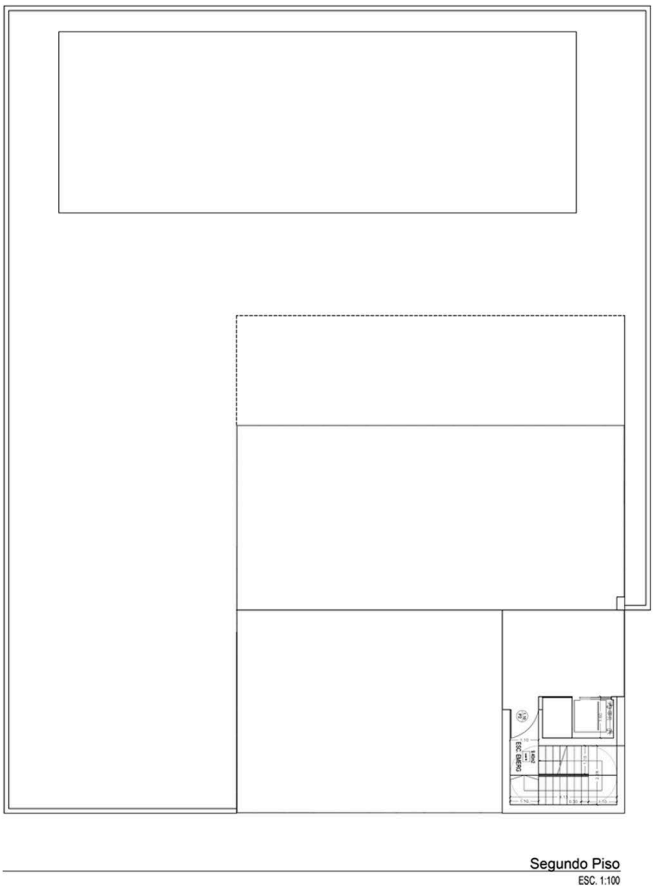
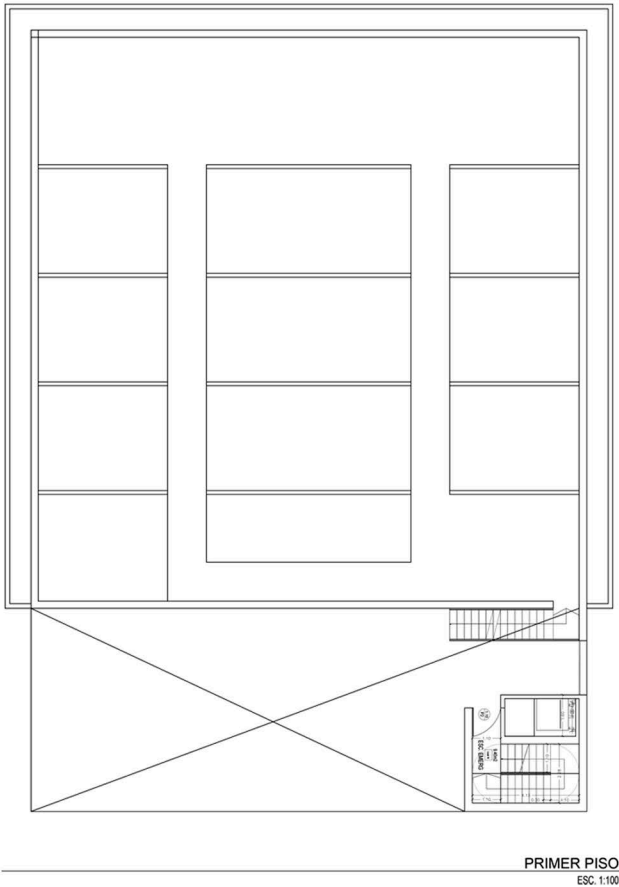
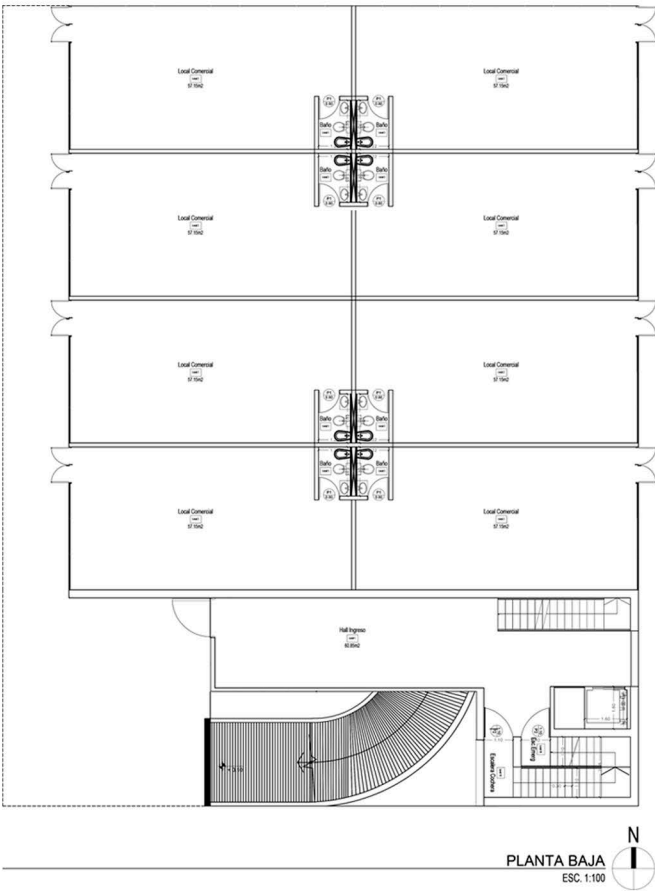
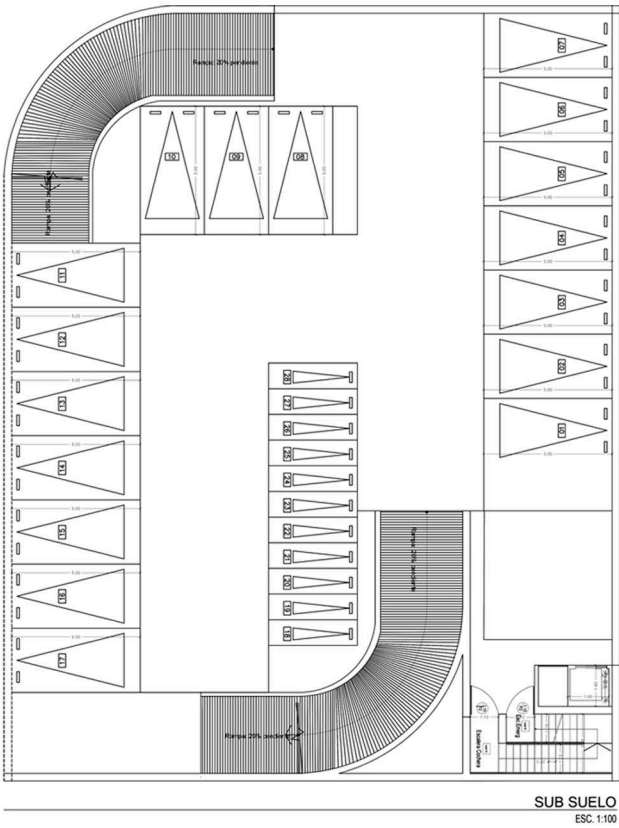
## Segunda Propuesta Actualización Planta Baja General

Planta Baja General actualizada para ver la relación con el entorno del programa, en este caso un basamento comercial que tras analizarlo pude ver que dificulta la conexión de la plaza con la calle y como el ingreso al edificio se ve forzado y fuera de lugar en relación inclusive al acceso a la cochera.





Segunda Propuesta Actualización Plantas Tipológicas







Segunda Propuesta Imagenes Propuesta



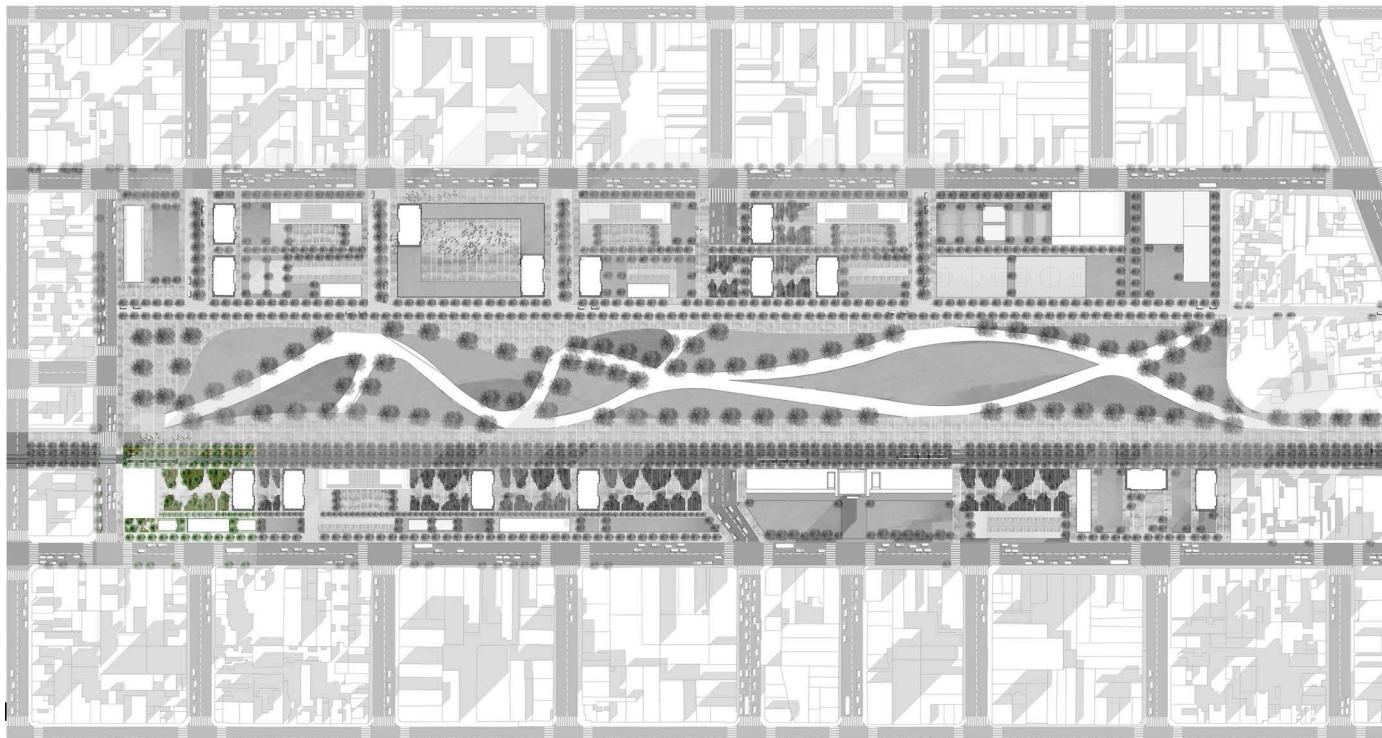


### Tercera Actualización Propuesta

En el predio de Alta Cordoba, en la estación Belgrano, se realizara la incorporación de un edificio residencial que se situara en la esquina de las calles Mariano Fragueiro y Jose Luis de Cabrera.

Este edificio posee un zocalo comercial que contiene 8 locales y un primer piso que posee oficinas. El mismo tiene 11 pisos de departamentos residenciales de 1 y 2 dormitorios con espacios de usos comunes como terrazas donde se acomodan las funciones como asador, gimnasio, entre otros.

Este edificio tiene 2 subsuelos de cocheras.



Cocheras: 2630 M2

Zocalo Comercial: 662 M2

Oficinas: 1752 M2

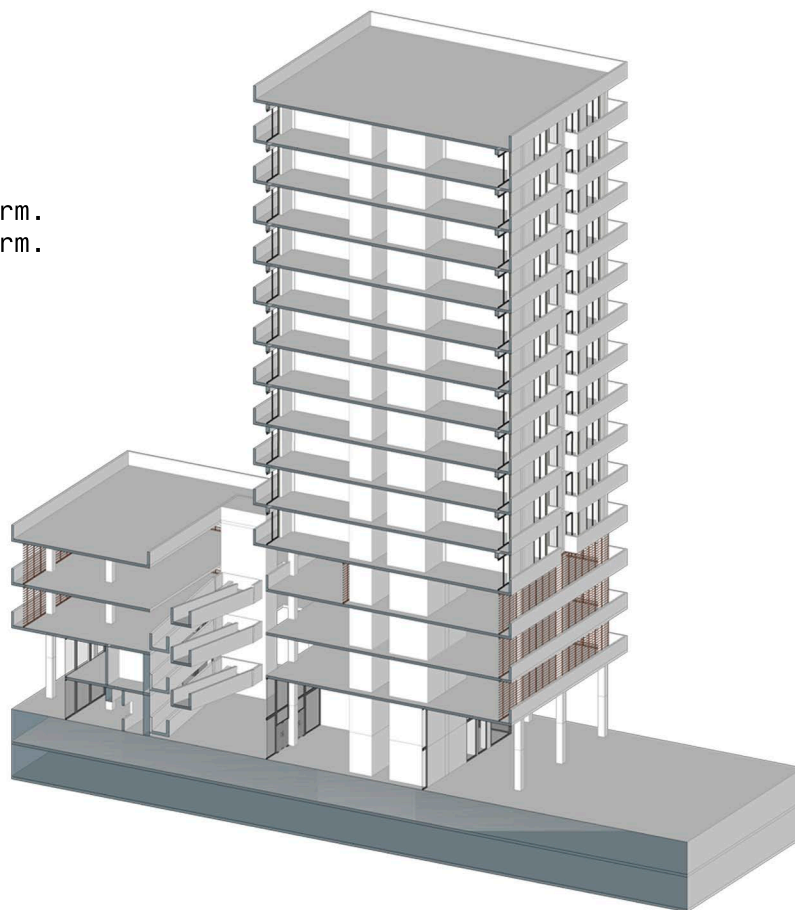
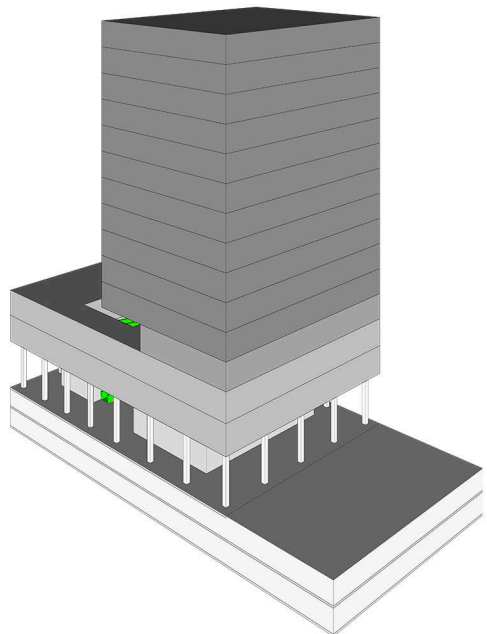
Terrazas: 880 M2 + 540 M2

Vivienda: 540 M2 x 10 = 5400 M2

Departamentos: 60 Unid. Total.

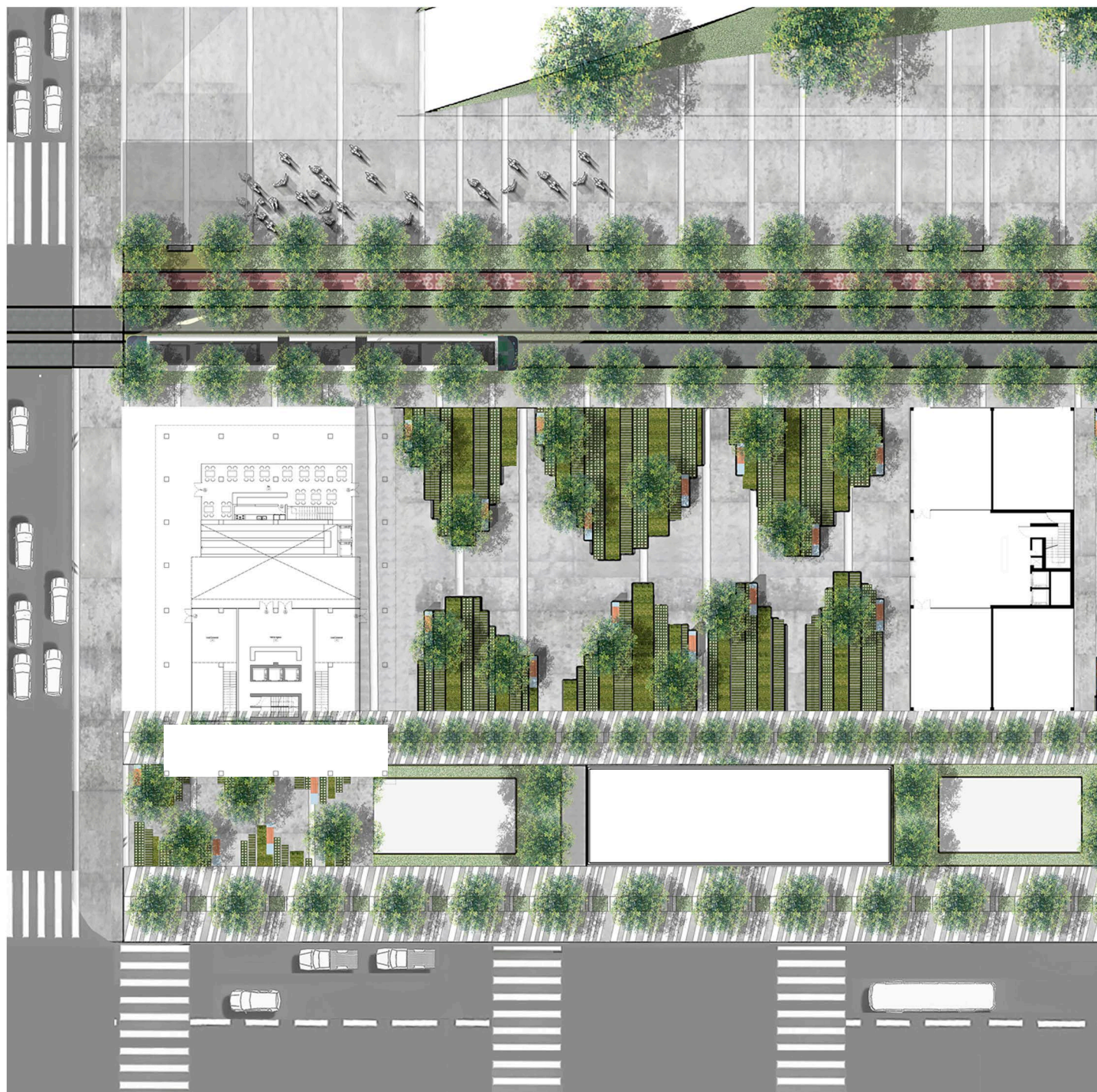
40 de 2 Dorm.

20 de 1 Dorm.

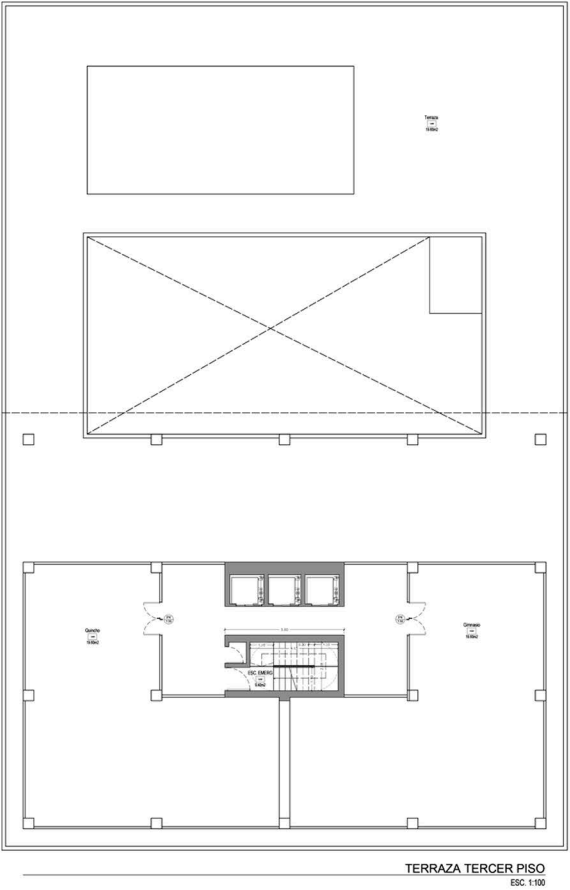
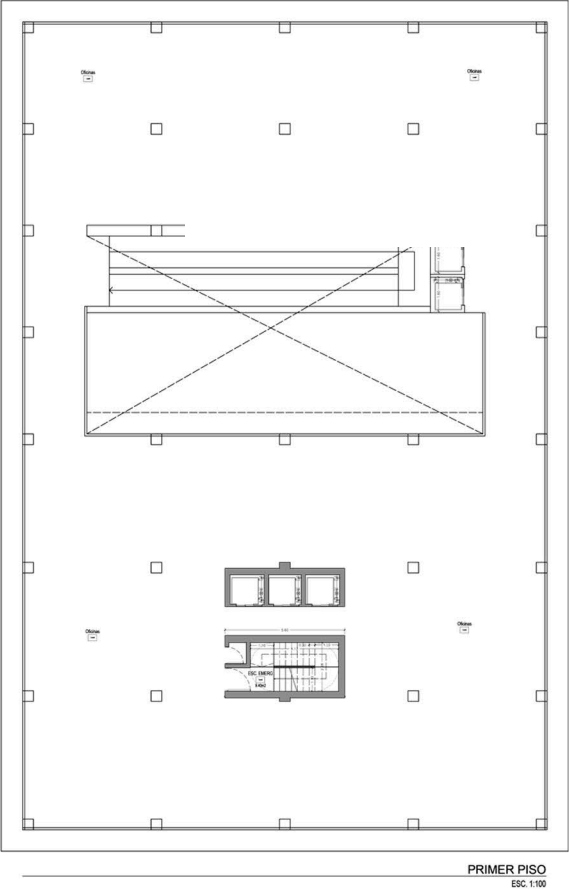
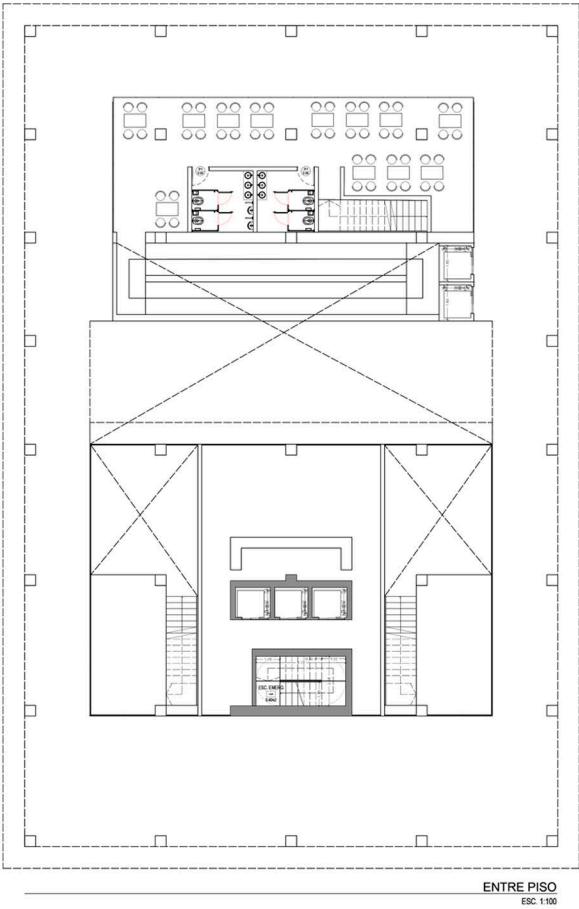
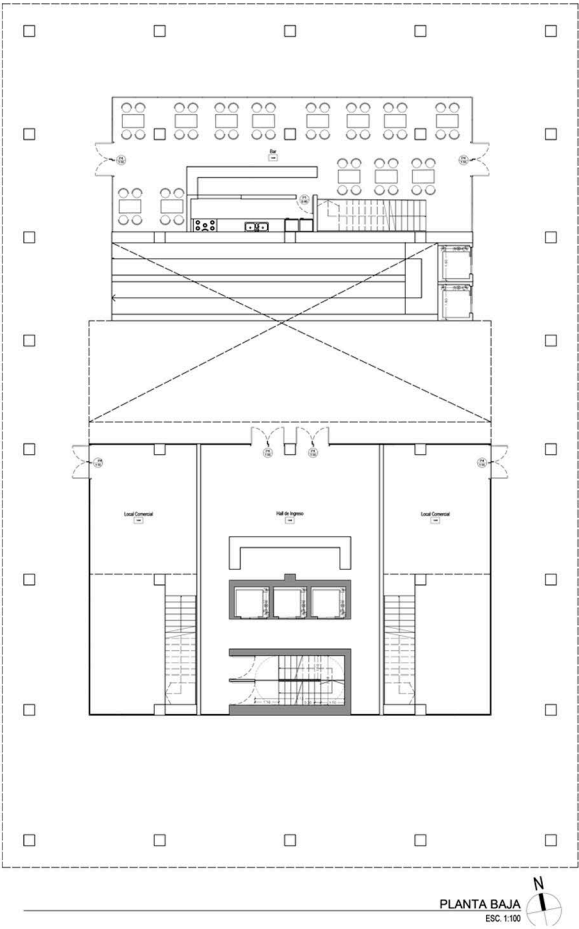




### Tercera Actualización Planimetría General



Tercera Actualización Propuestas Tipologías





ESC. 1:100



Tercera Actualización Imágenes





Tercera Actualización Imágenes



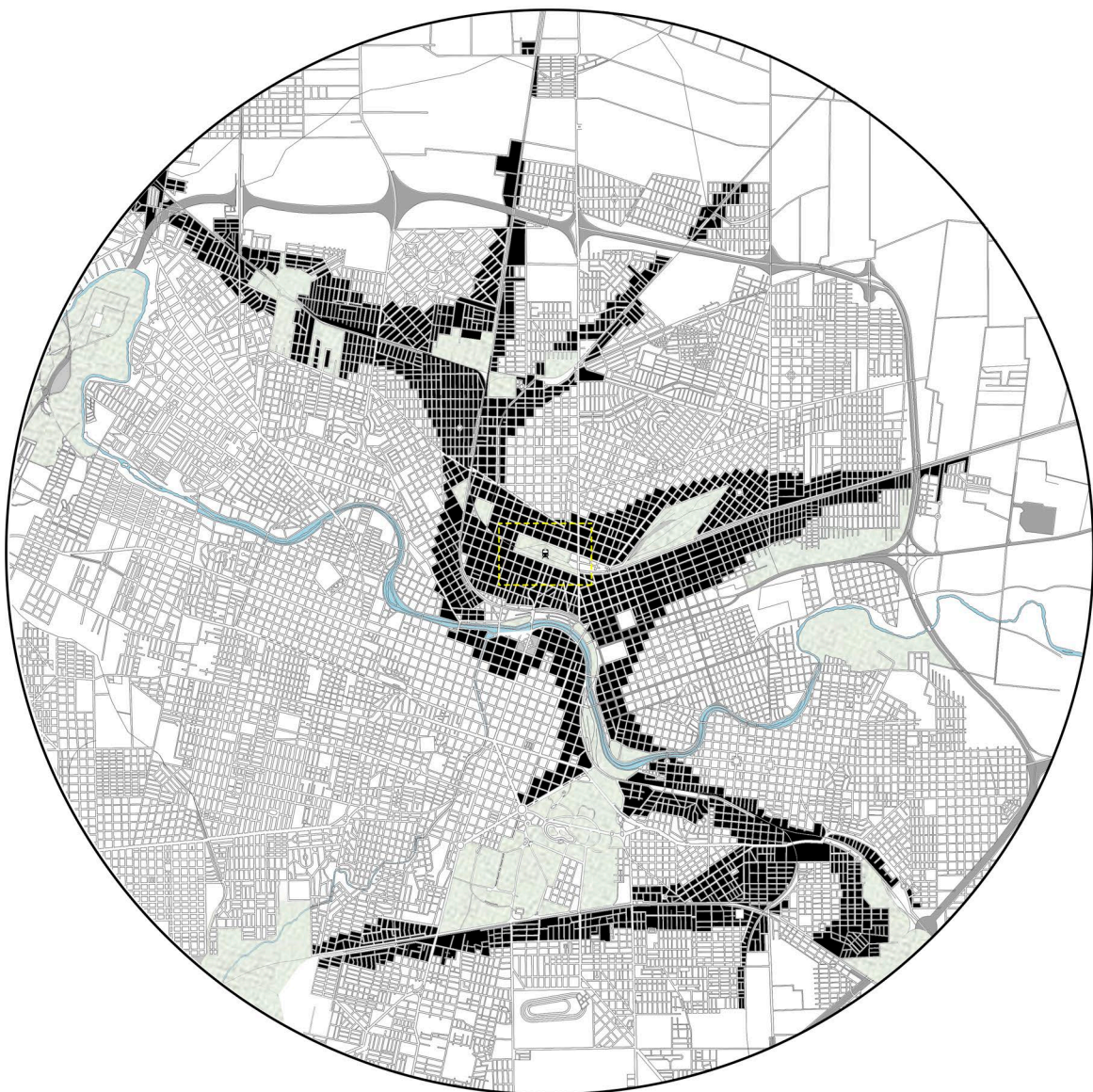
Propuesta Final

6



## Propuesta Final Programa de Vvivienda de Uso Mixto

Habiendo analizado varios problemas de la ciudad de Córdoba, entorno a una serie de ejes Naturales, Sociales, Culturales y de Movili- dad se detecto la situación que se genera en el predio de la estación de Alta Córdoba, donde se integran muchos puntos problemáticos de la realidad urbana que atraviesana nuestra ciudad hoy en día Entre ellos tenemos las vias del tren, los edificios residuales el espacio vacio que se integra a las vias como limite, sin una funcióny programa actual, lo que impide sea usado y aprovechado por las personas que habitan la zona. Debido a la presencia de este espacio urbano de grandes dimensiones en situación de abandono y deshabitado, en el medio de un barrio con alta densidad habitacional y semicéntrico, sumado a la necesidad de generar nuevos espacios que se integren a la ciudad el mismo proporciona posibilidades infinitas para el desarrollo de proyectos destinados a soludionar cuestiones habitacionales, ambi- entales y de desarrollo cultural, tambien teniendo en cuenta aspectos tales como la seguridad del barrio y el mejoramiento de la circulación tanto peatonal como el tránsito vehicular, representan en la práctica otro aspecto a tener en cuenta que va a beneficiar toda la zona aledaña al proyecto. Hace falta ver la complejidad alli donde ella parece estar, por lo general, ausente, como, por ejemplo, en la vida cotidiana". (Morin 1990 Pág. 87).



Propuesta Final Situación Actual del Predio



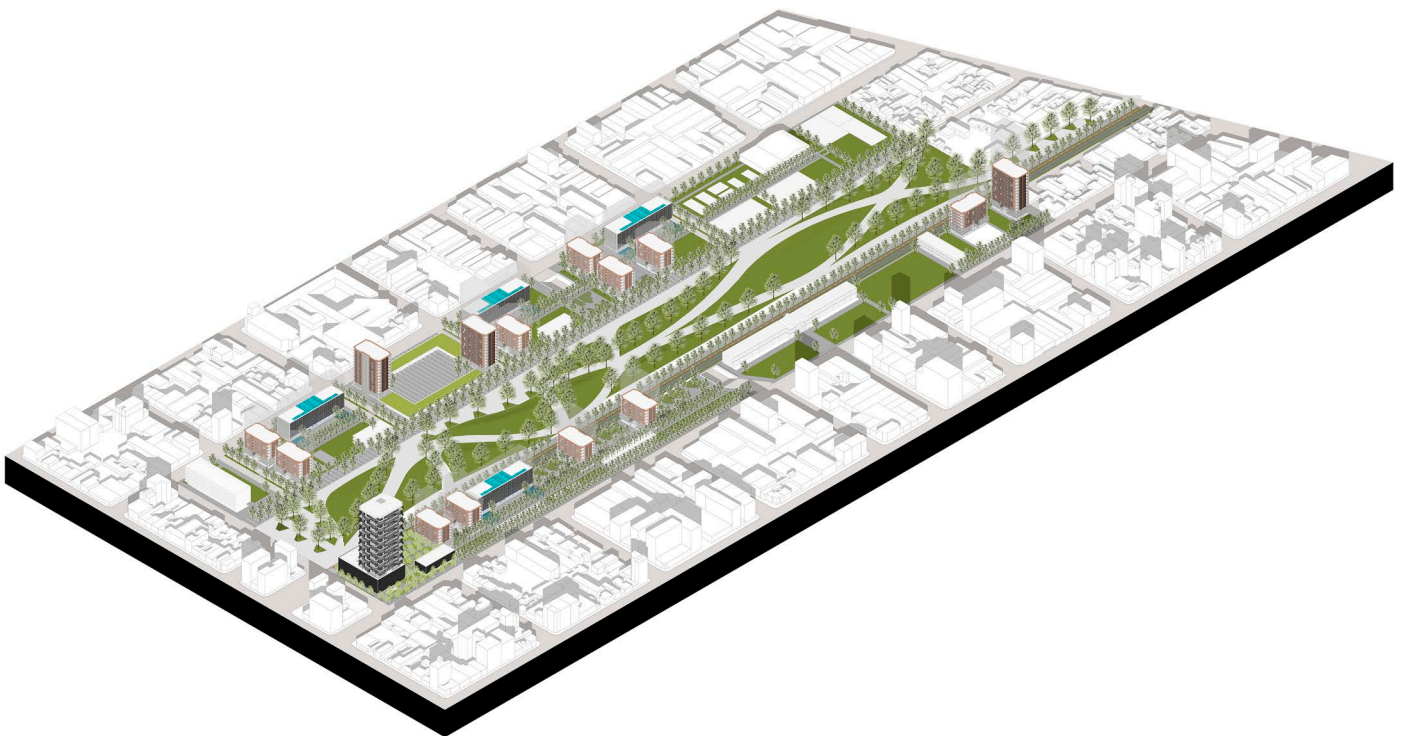
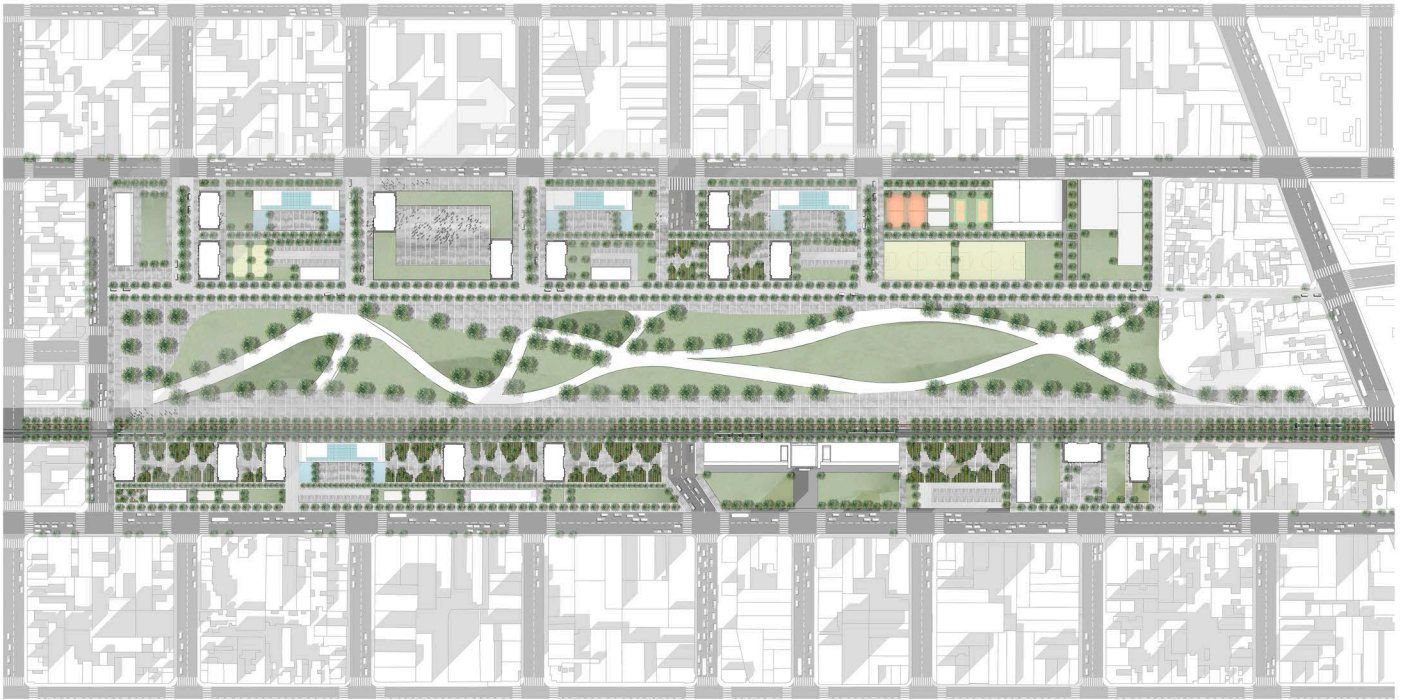


Propuesta Final Situación Actual del Predio



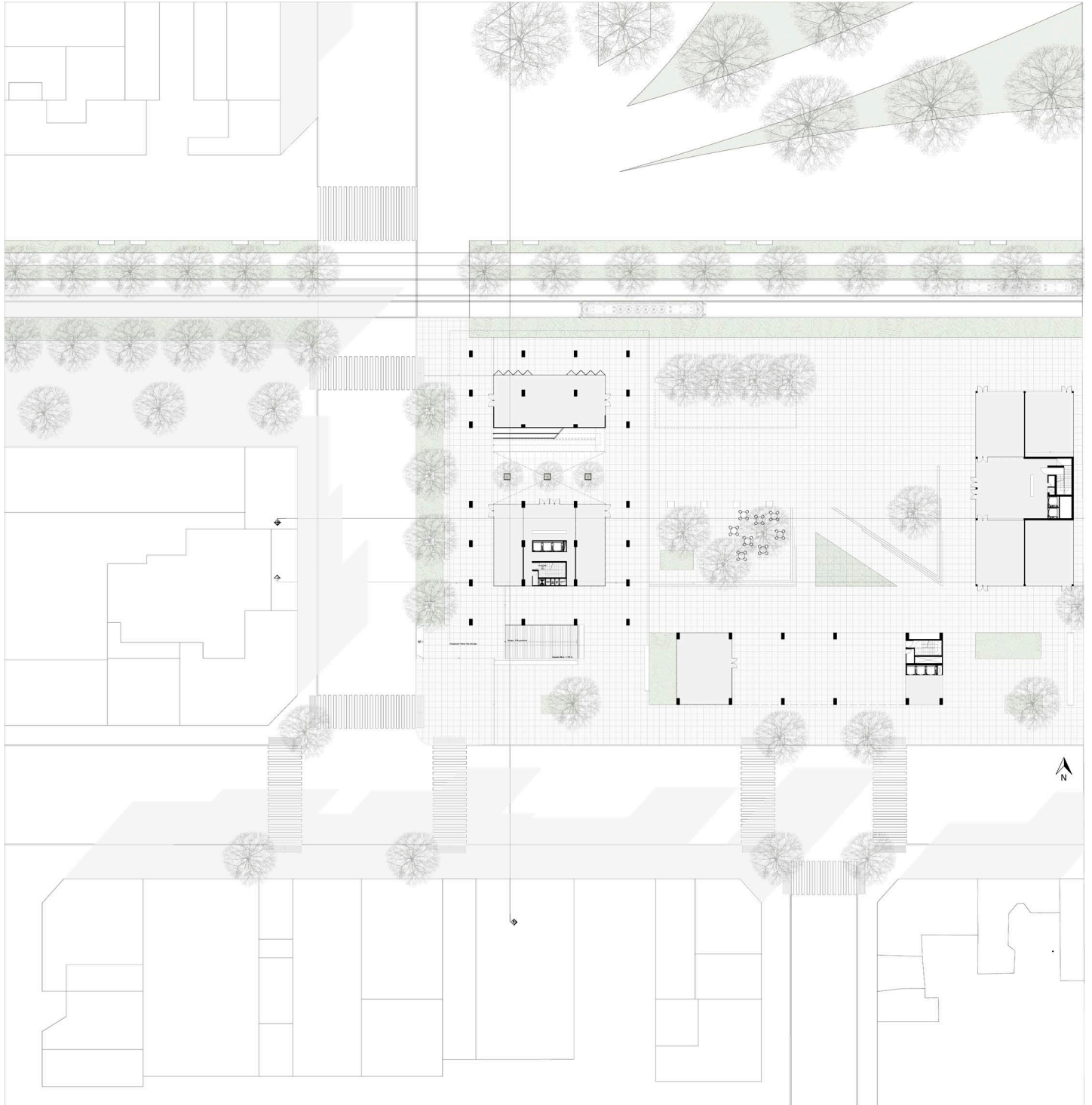


Propuesta Final Situación Actual del Predio



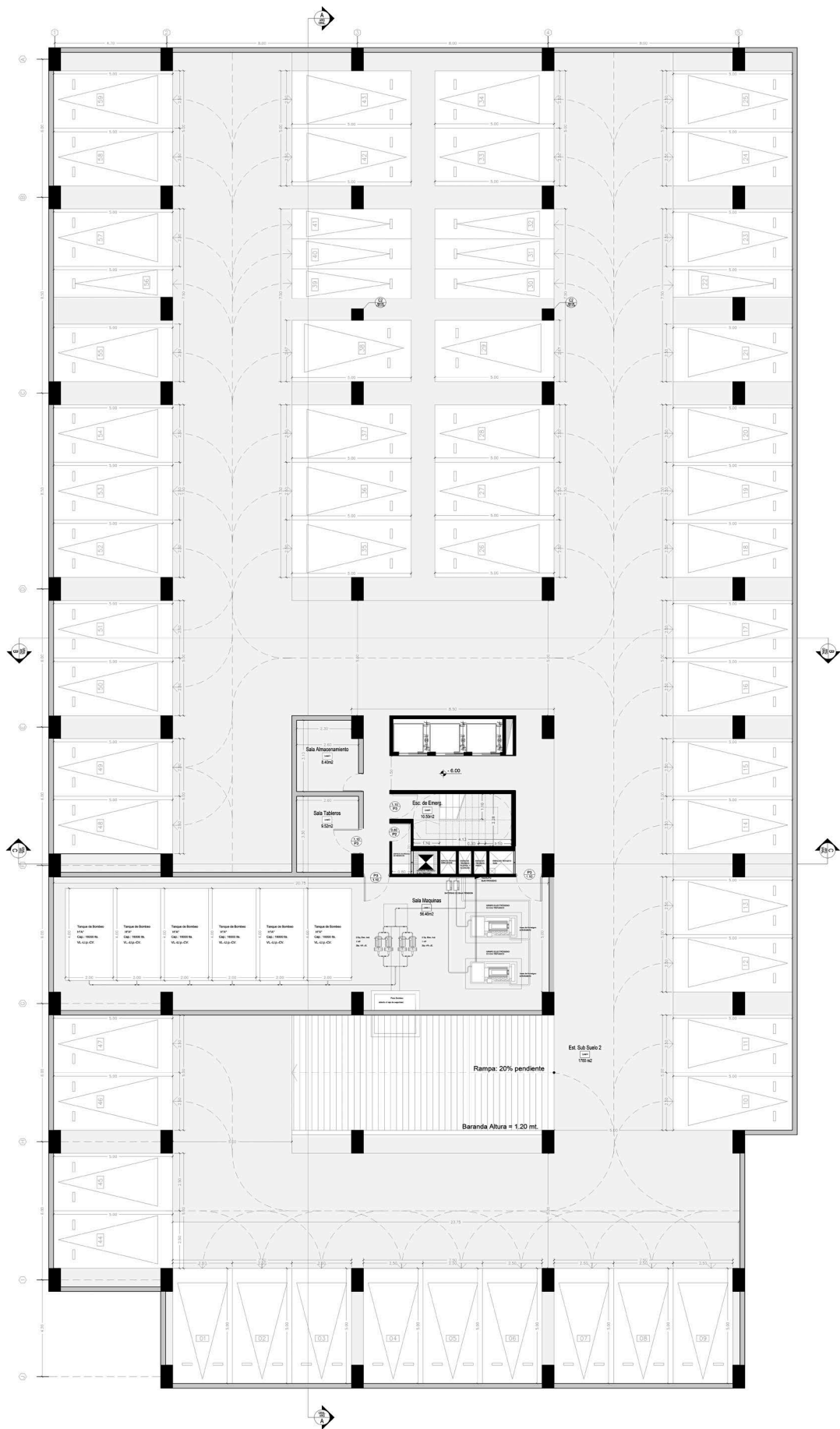
# Propuesta Final

## Propuesta Final Planta Baja General

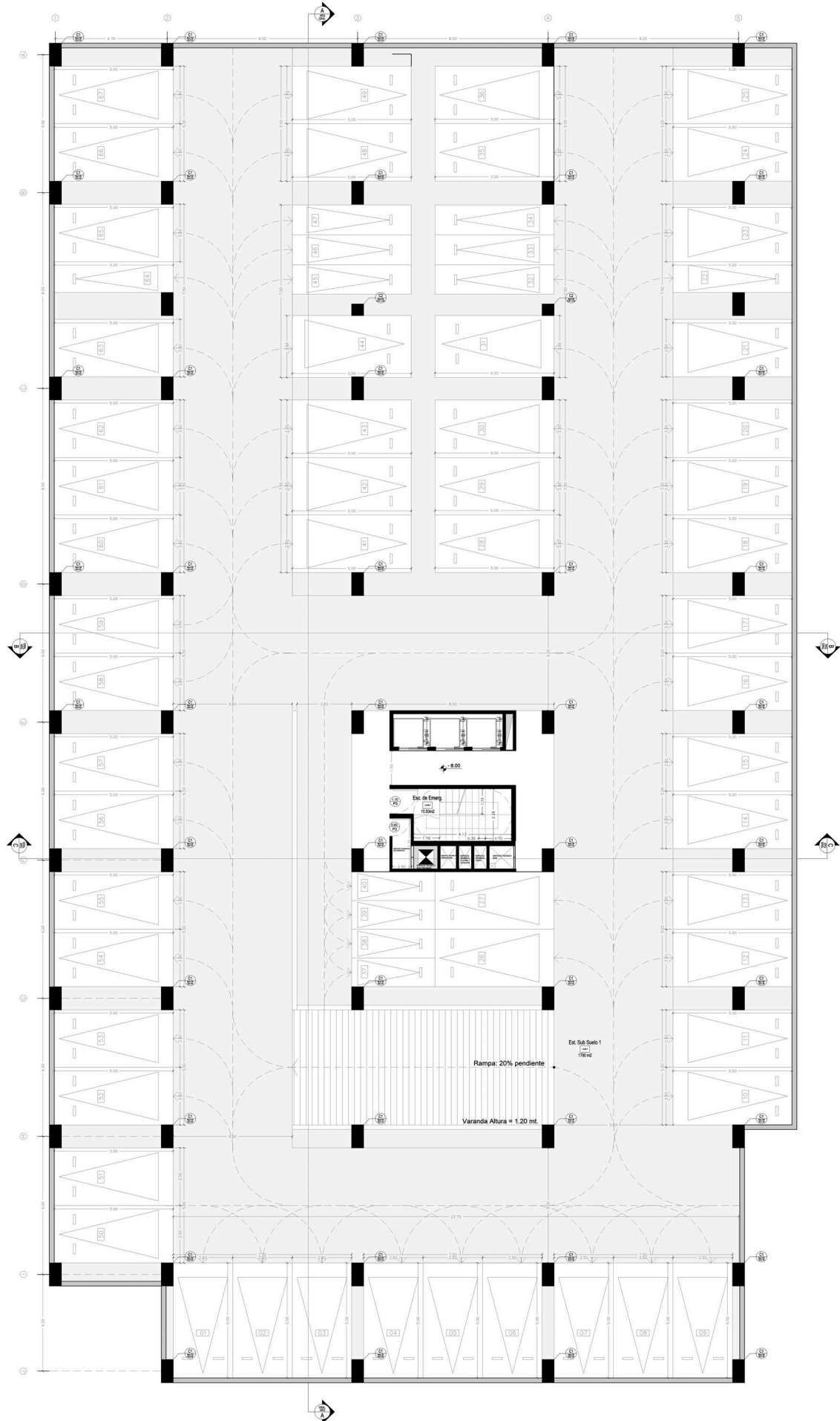




Propuesta Final Planta Segundo Subsuelo

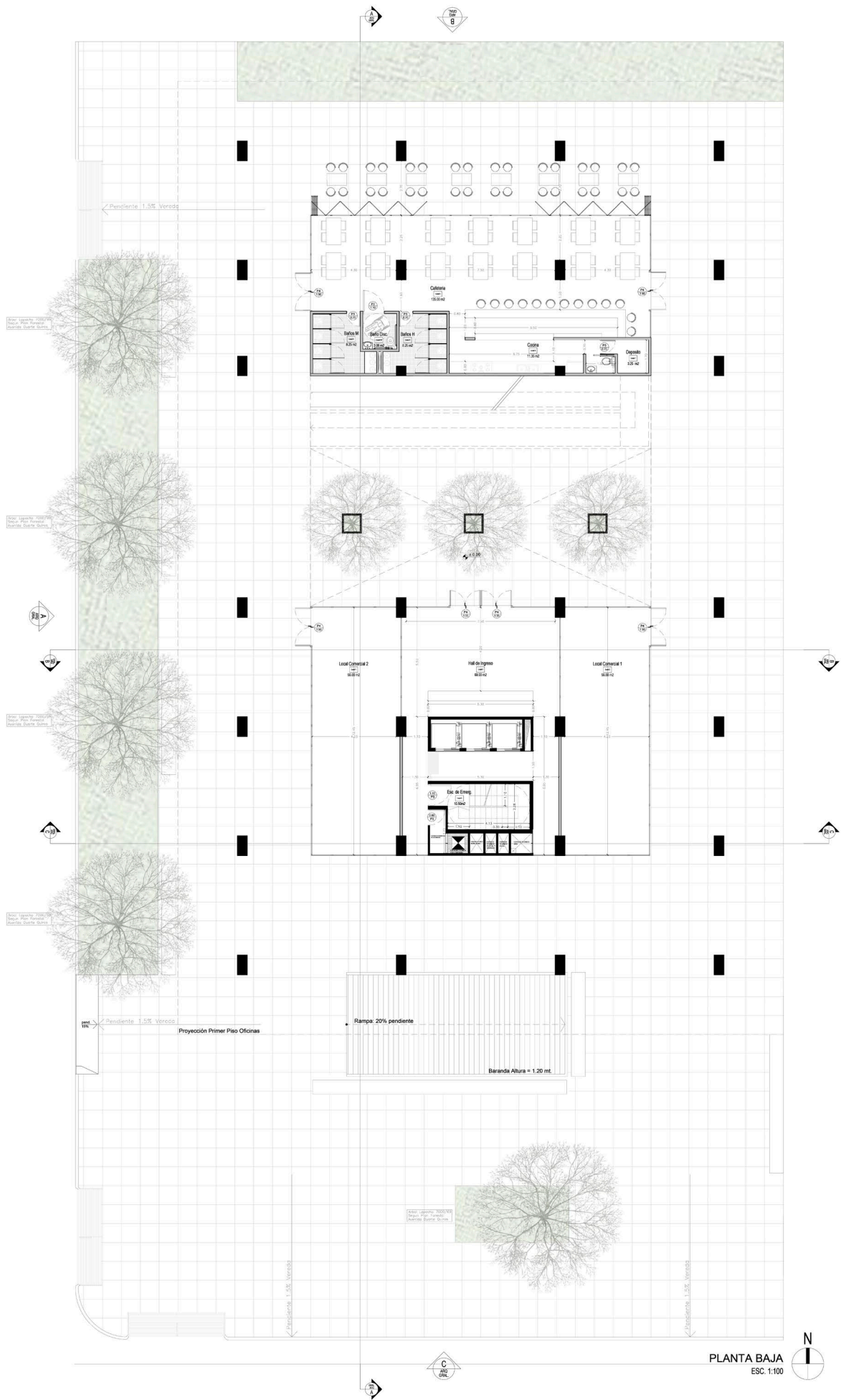


Propuesta Final Planta Primer Subsuelo

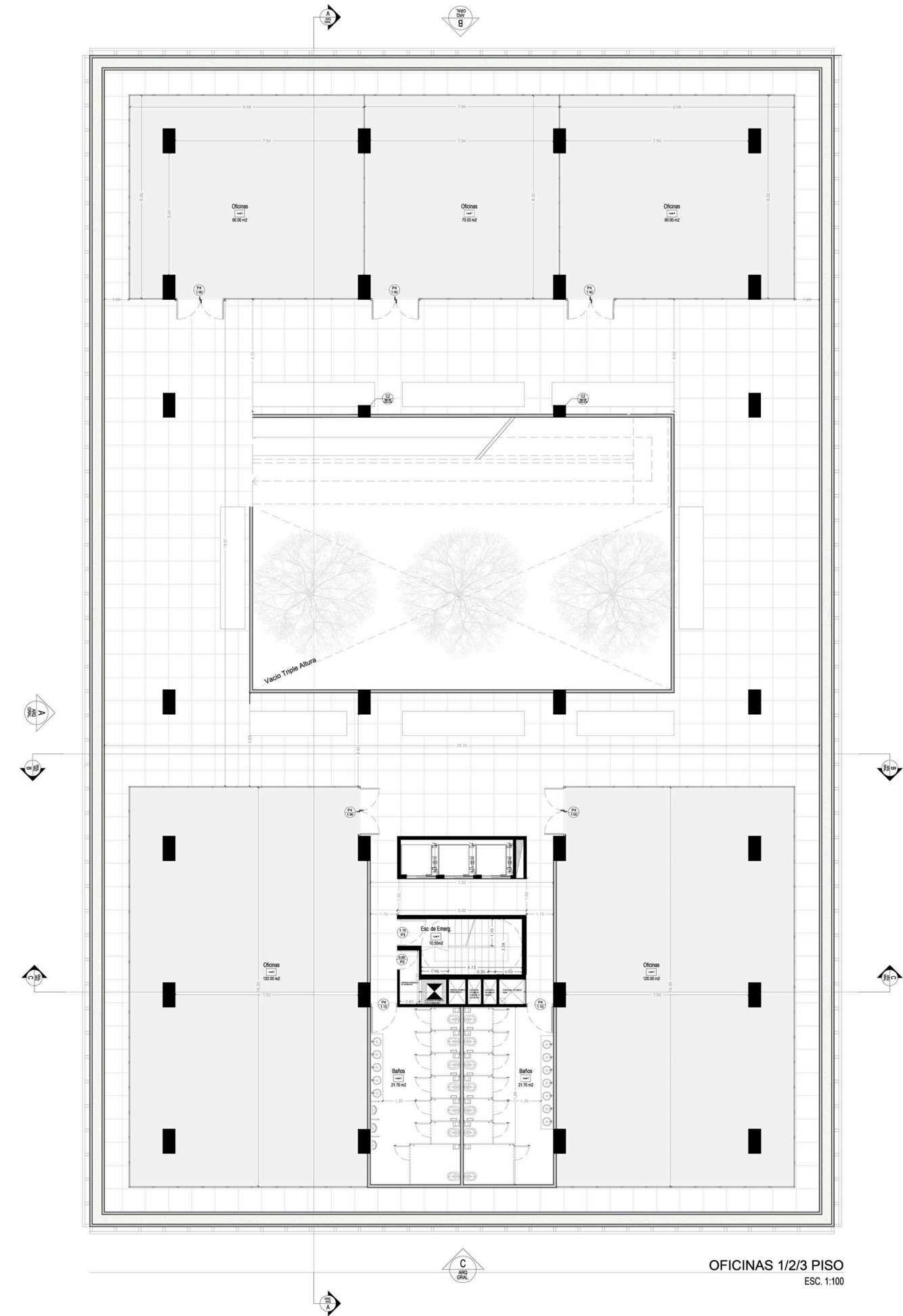




Propuesta Final Planta Baja Individual

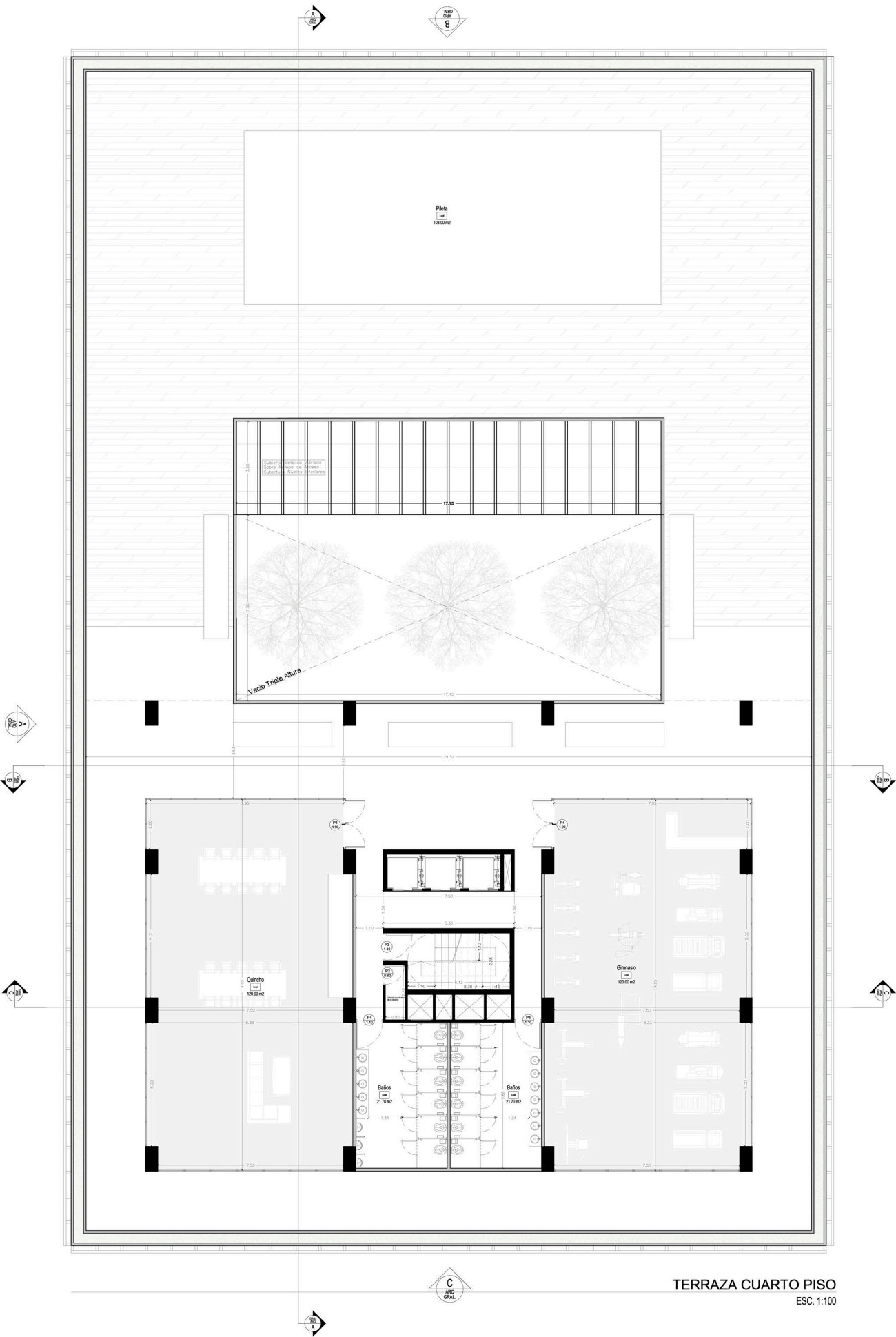


Propuesta Final Planta Tipo Oficinas





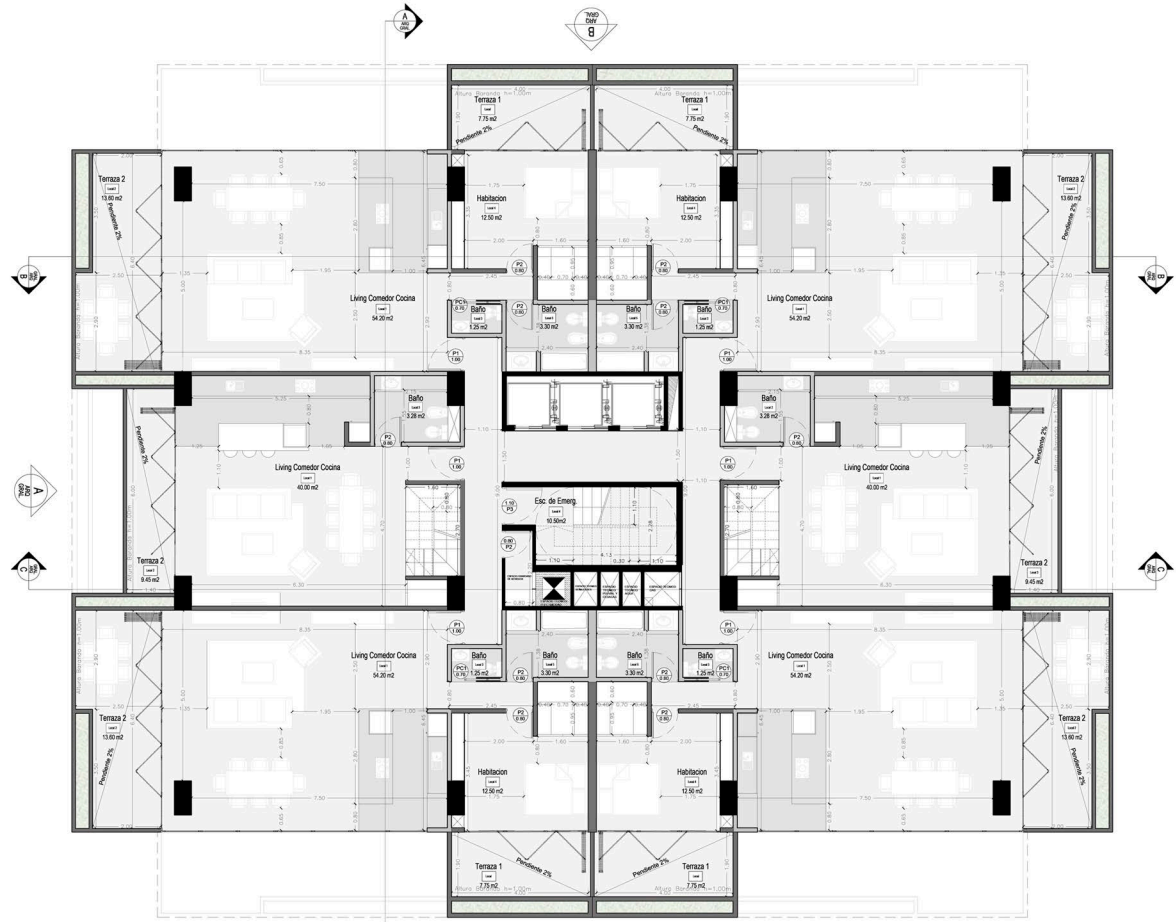
Propuesta Final Planta Terraza Principal



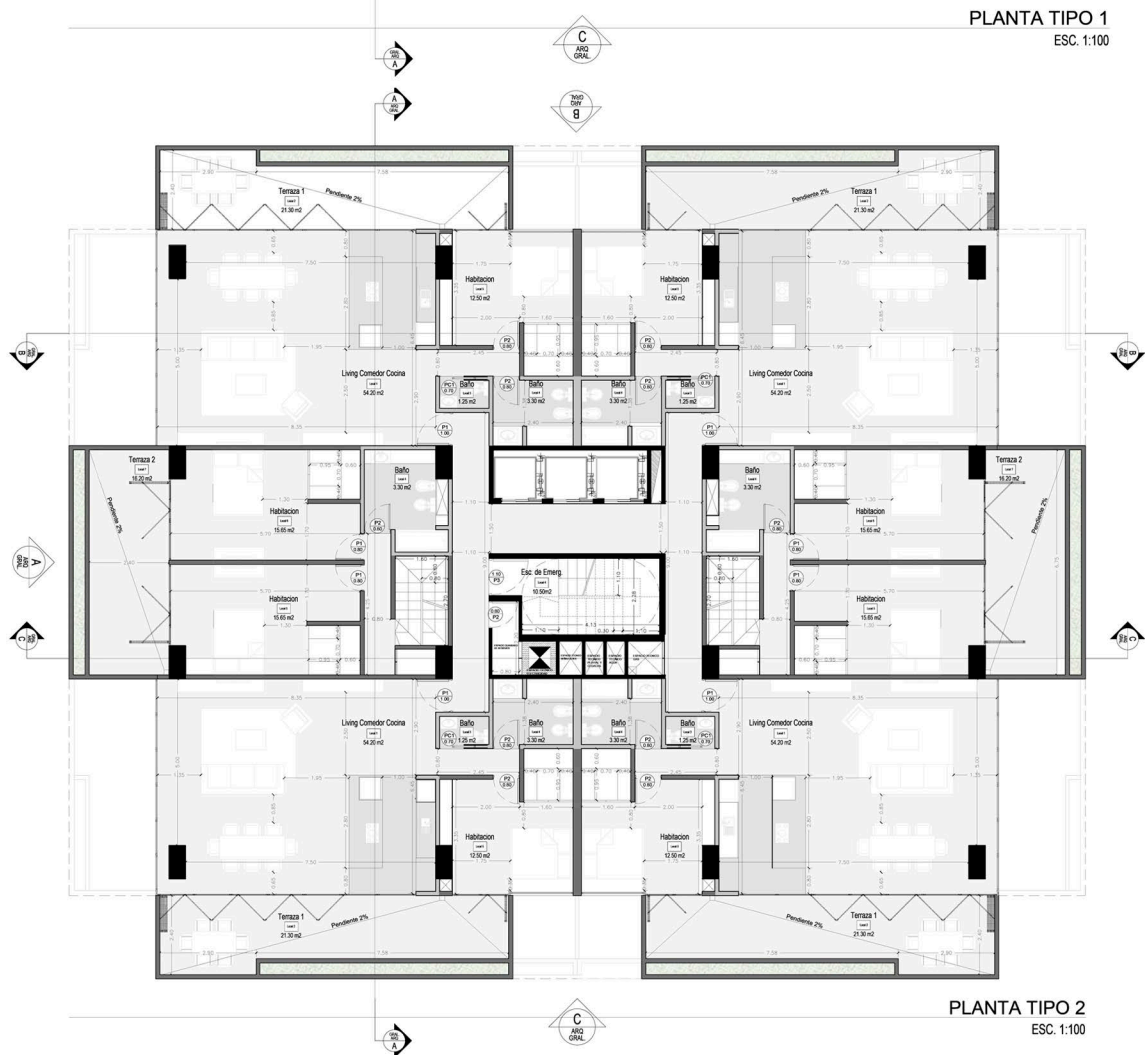
TERRAZA CUARTO PISO  
ESC. 1:100

# Propuesta Final

## Propuesta Final Planta Tipo Viviendas



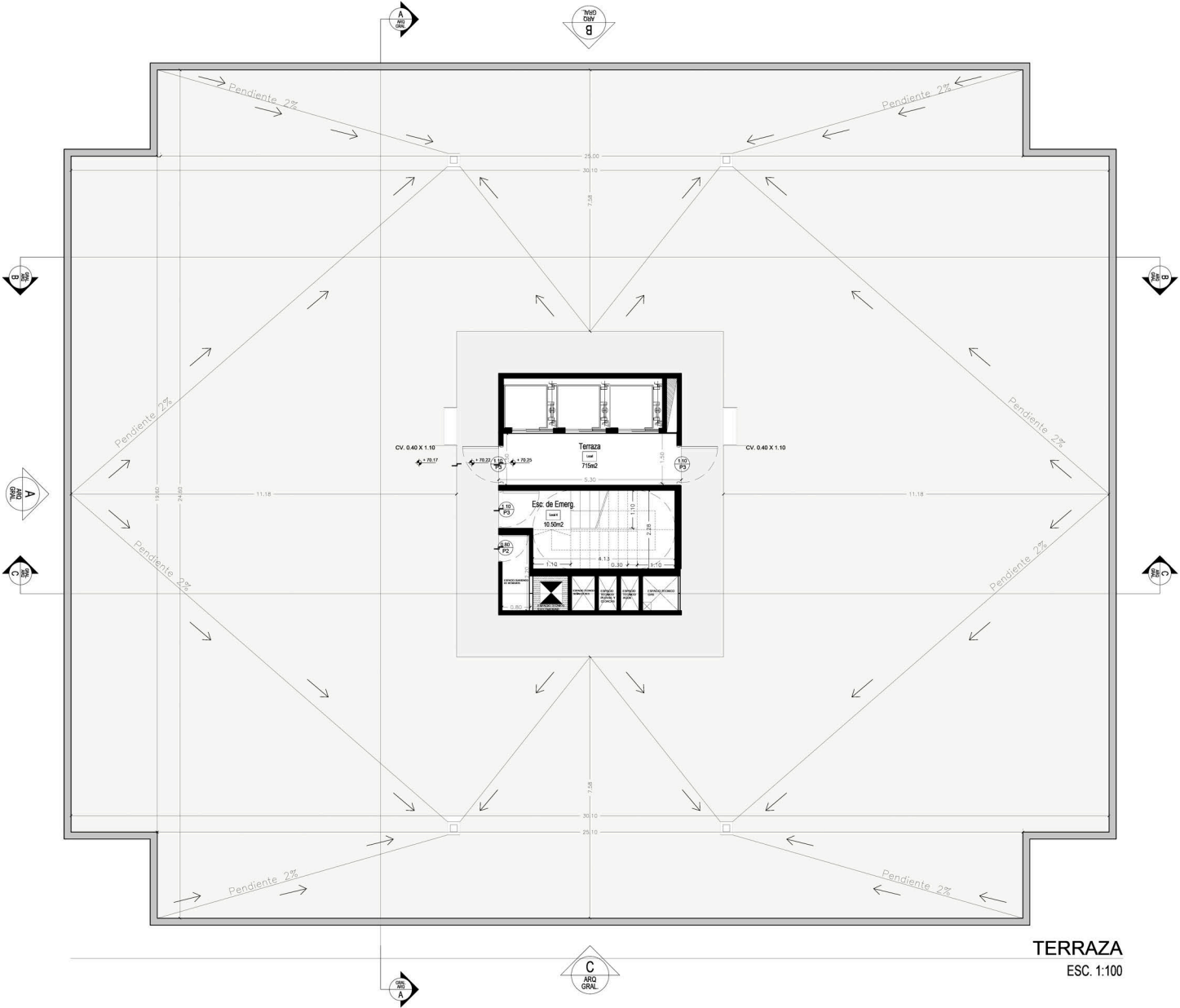
PLANTA TIPO 1  
ESC. 1:100



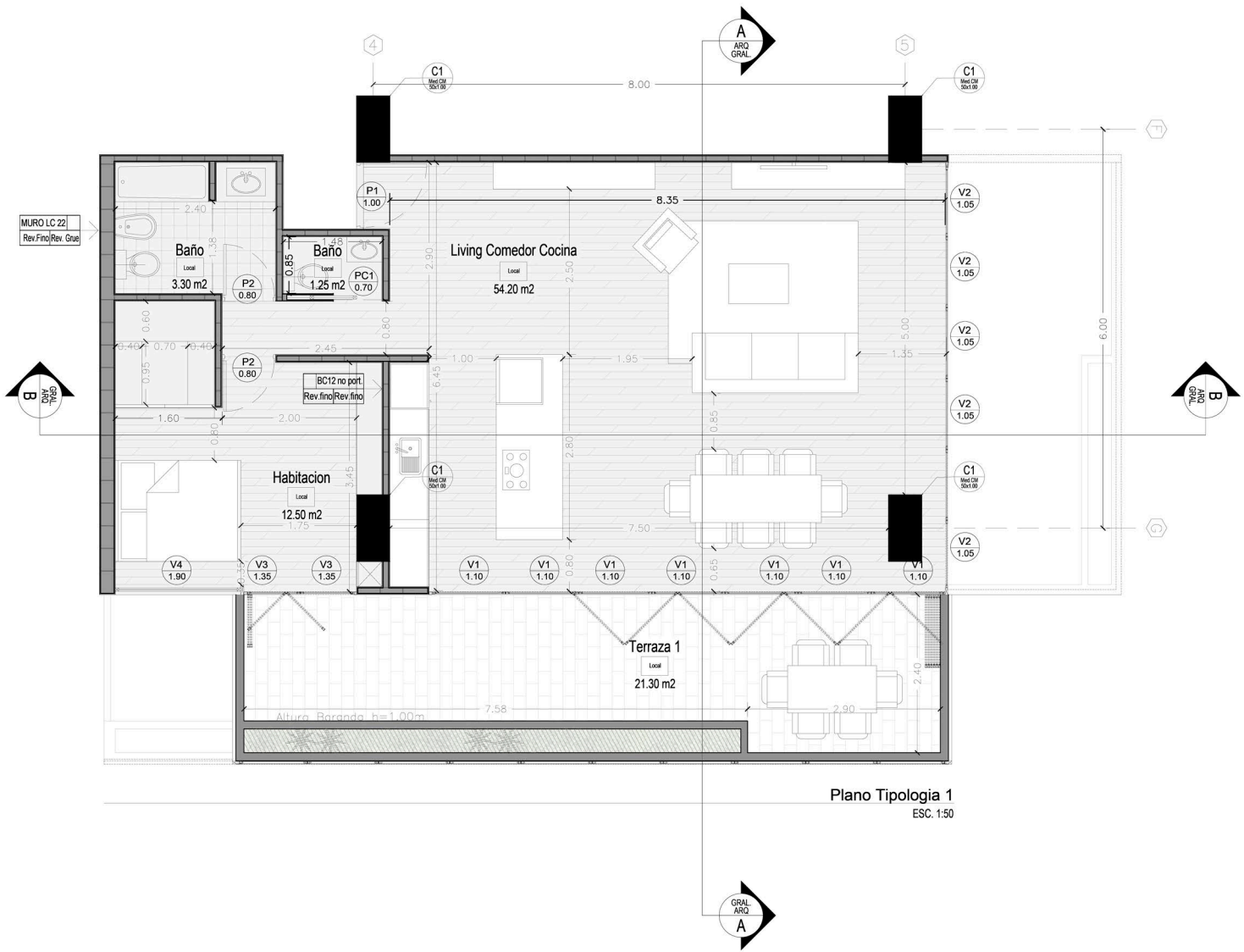
PLANTA TIPO 2  
ESC. 1:100



Propuesta Final Planta Terraza Superior

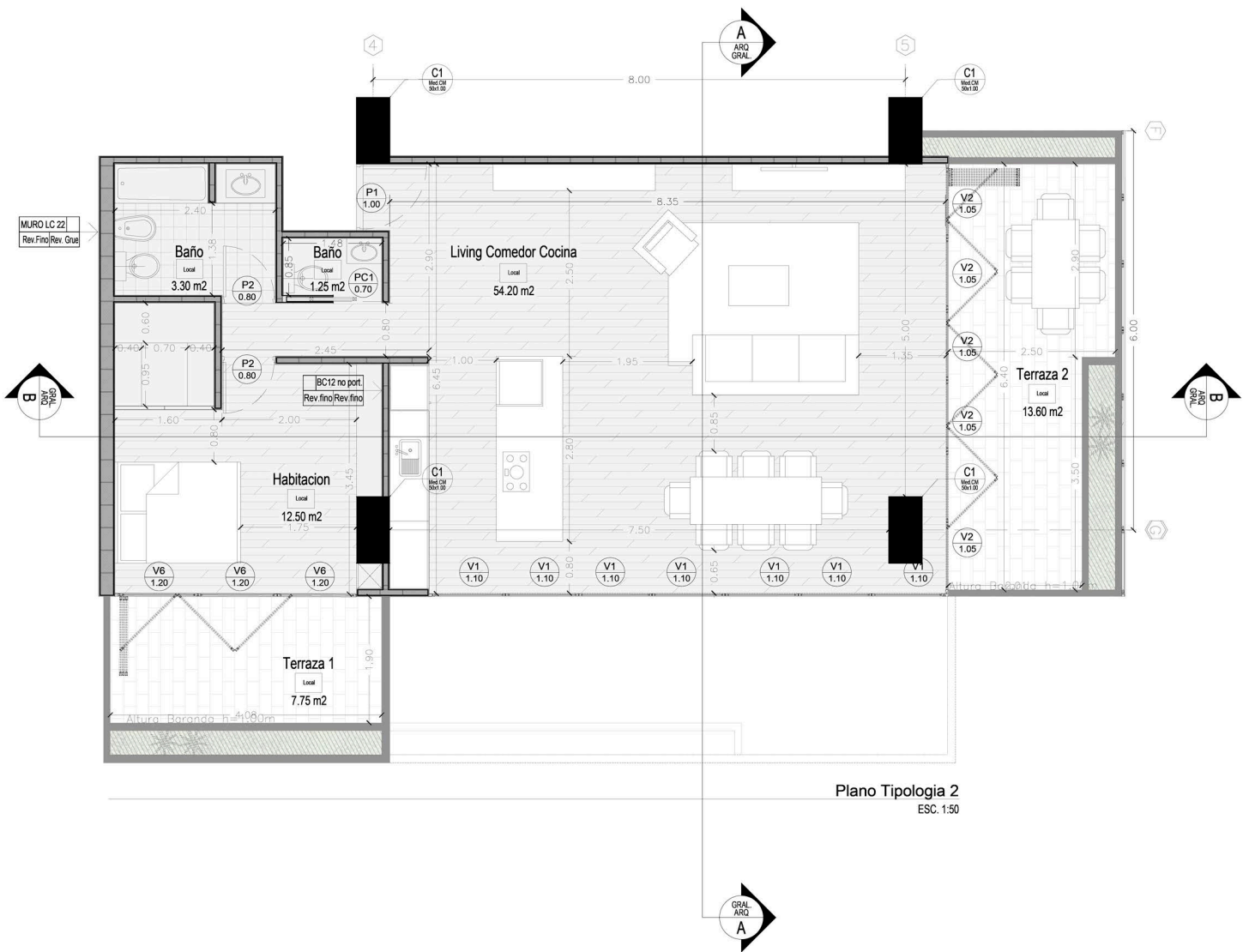


Propuesta Final Planta Tipología 1

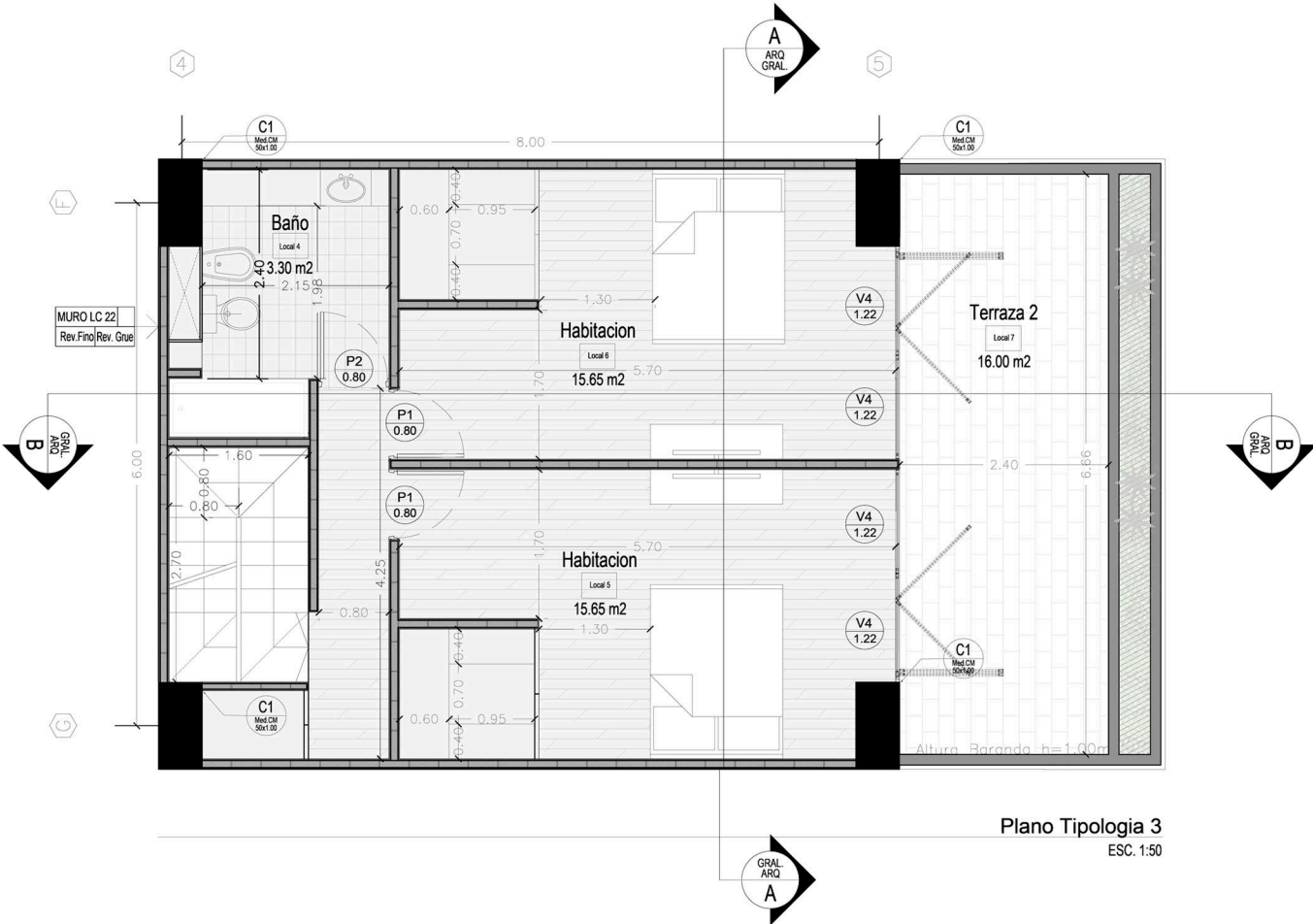
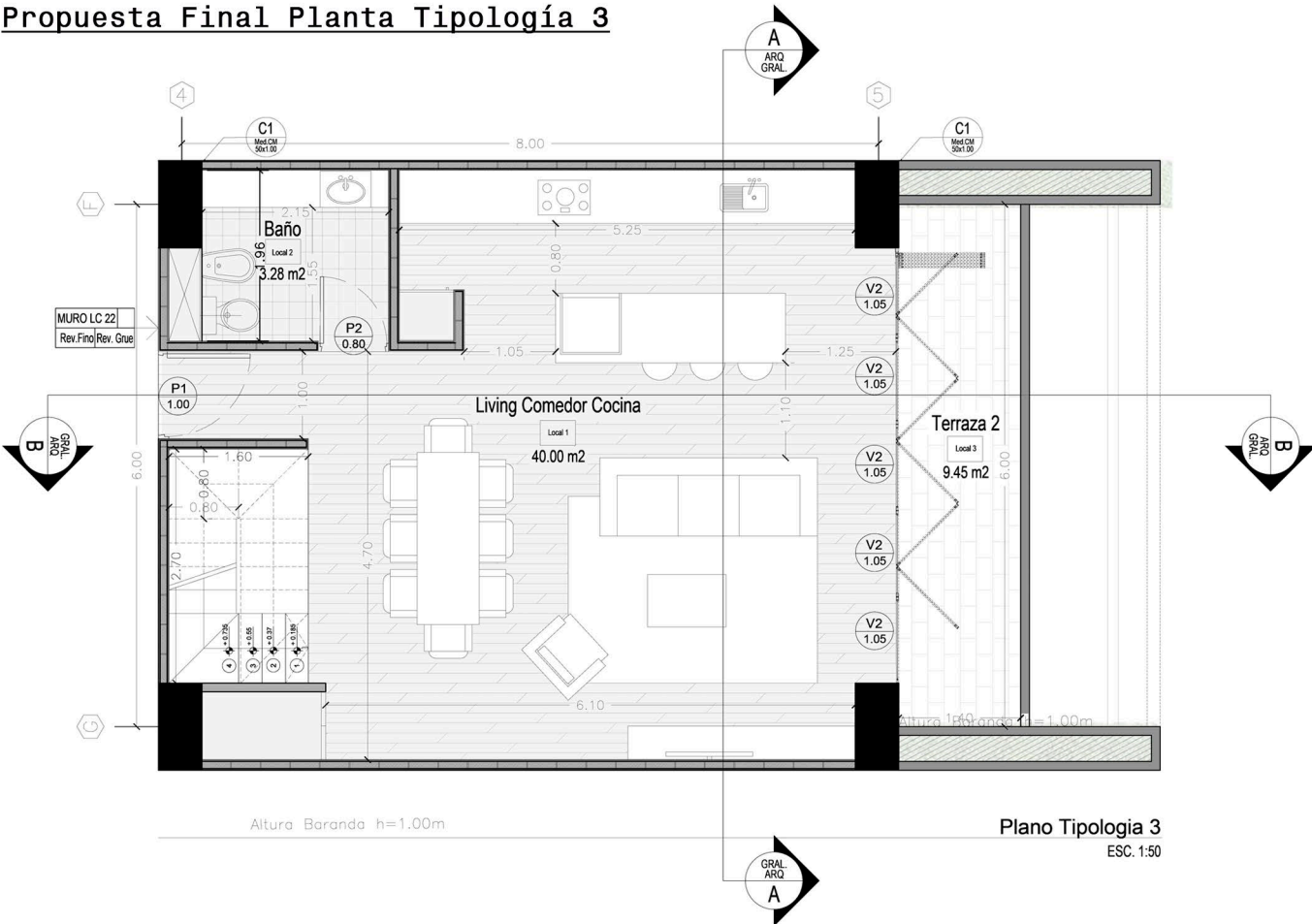




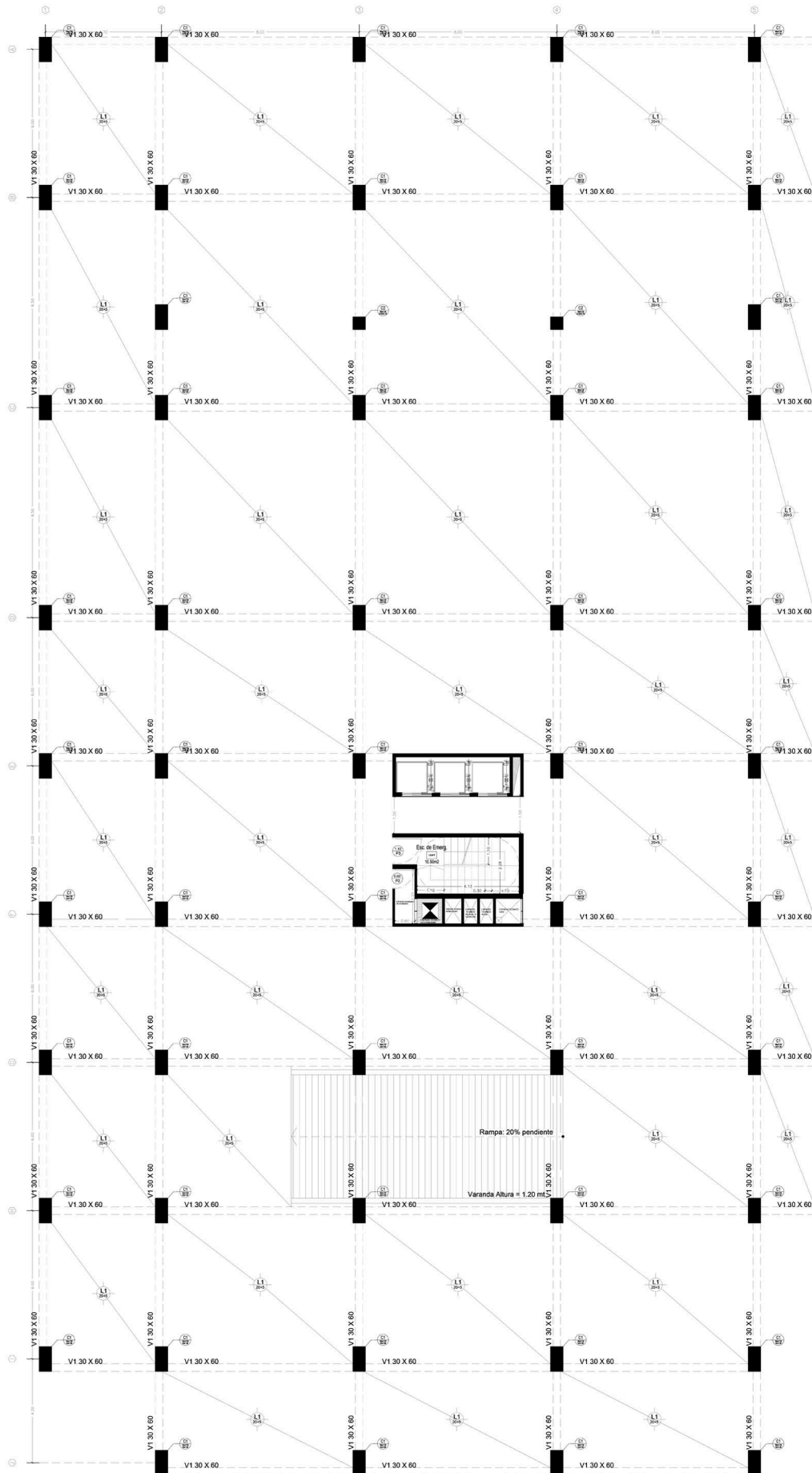
Propuesta Final Planta Tipología 2



Propuesta Final Planta Tipología 3



Propuesta Final Planta Estructura Cochera

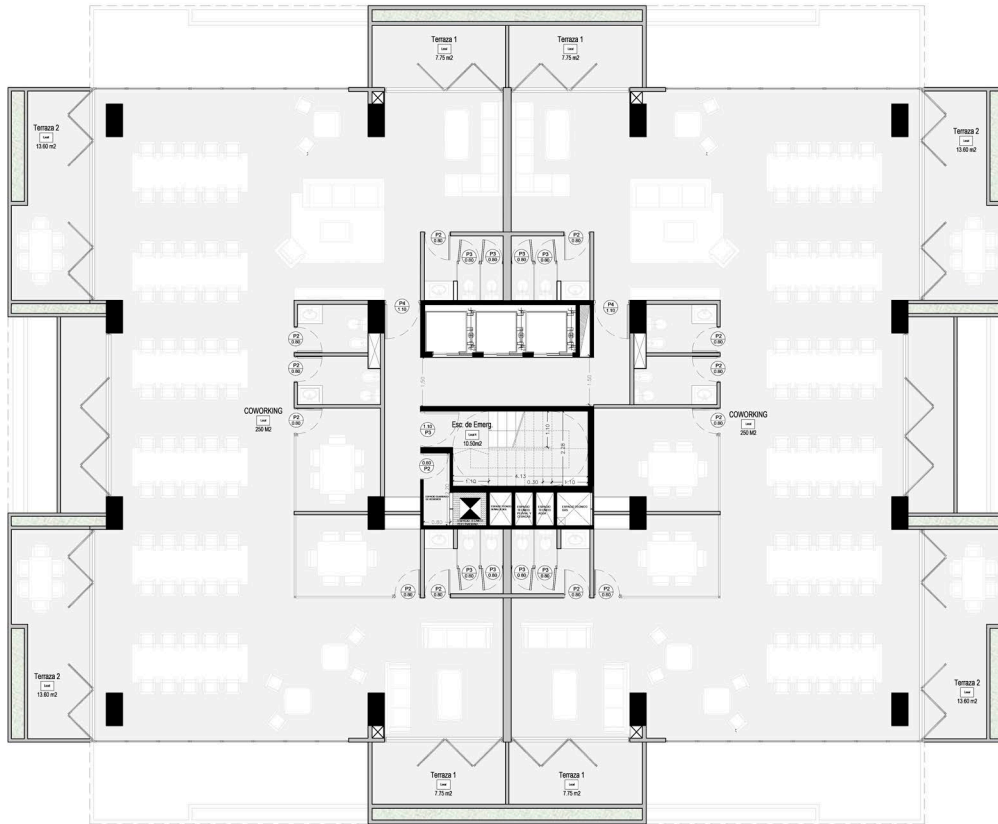




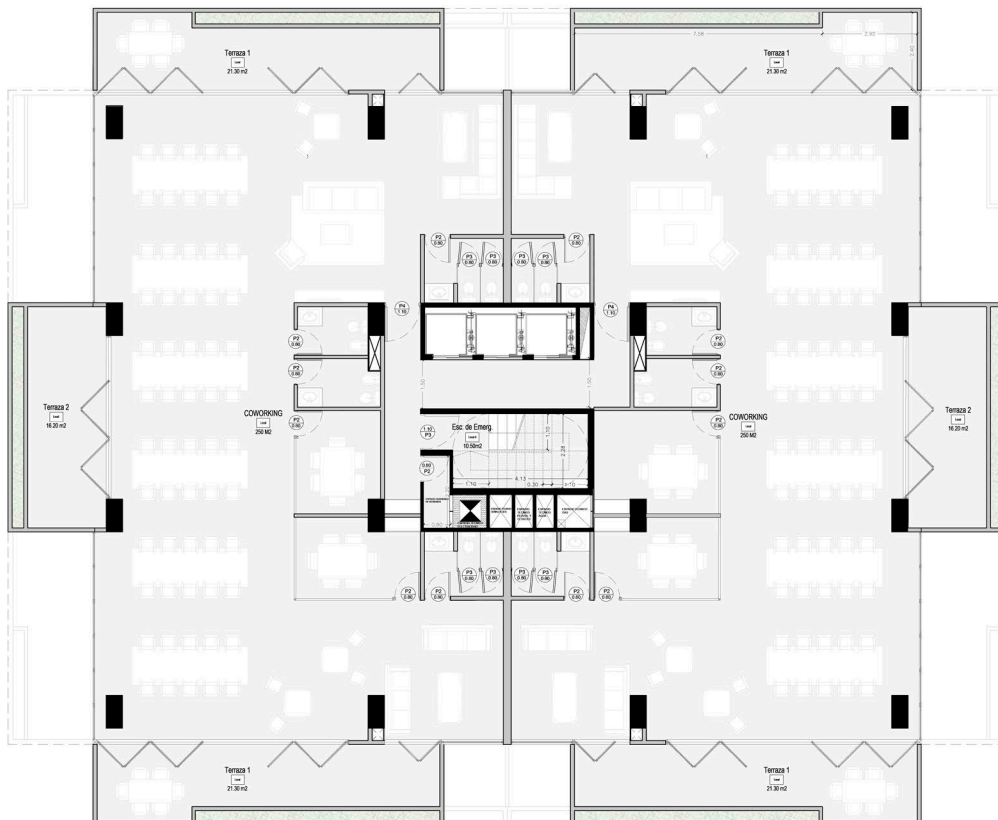
## Propuesta Final

### Propuesta Final Planta Co Working

Debido a la modulación estructural de 7,5m x 5m, se pueden remover los tabiques de separación de las viviendas liberando la planta. Así se logra reconvertir la misma manteniendo el núcleo de baños en su ubicación original adaptando el resto a un nuevo programa. En la imagen inferior se plantea un coworking.

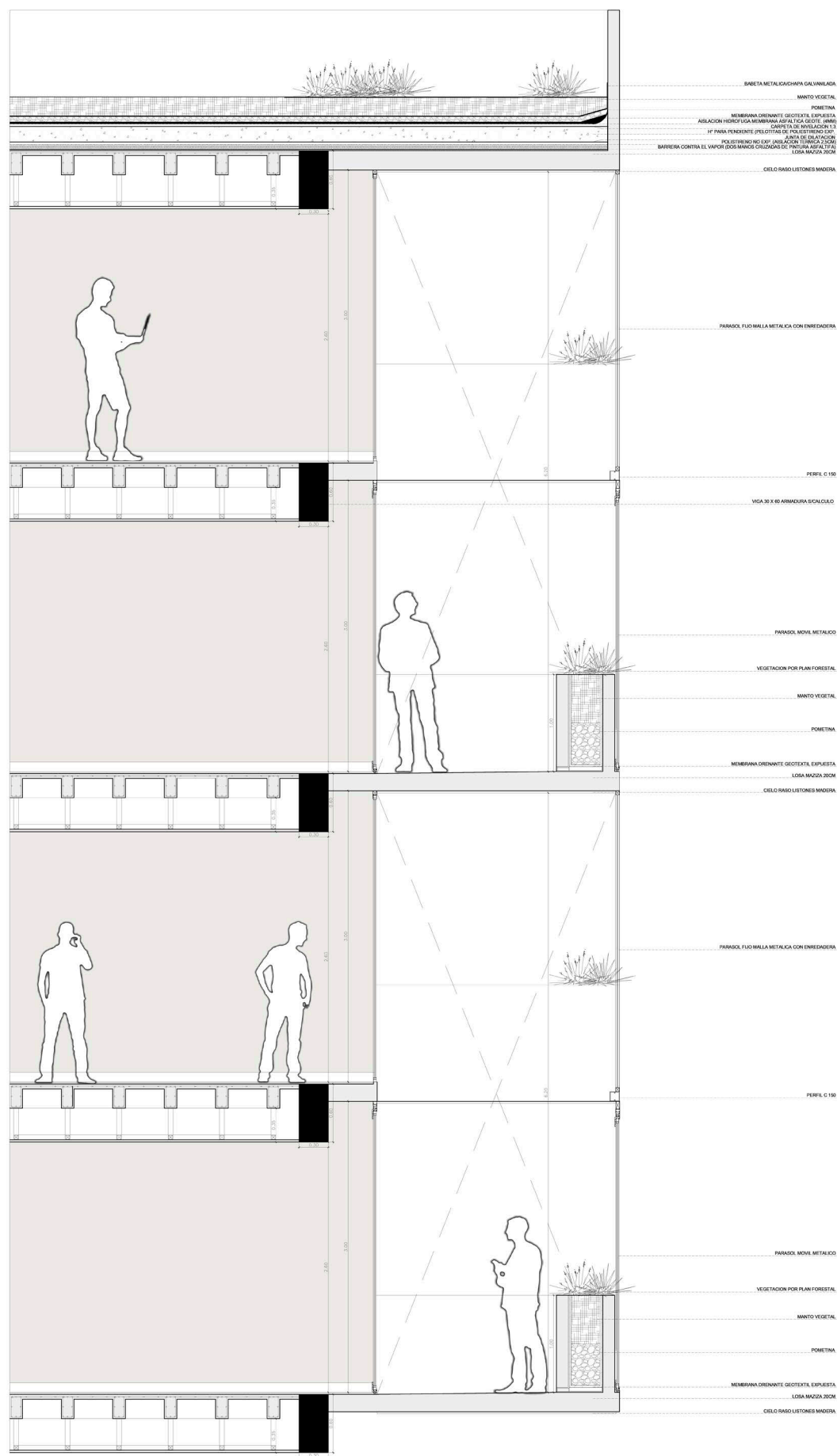


PLANTA TIPO 1  
ESC. 1:100



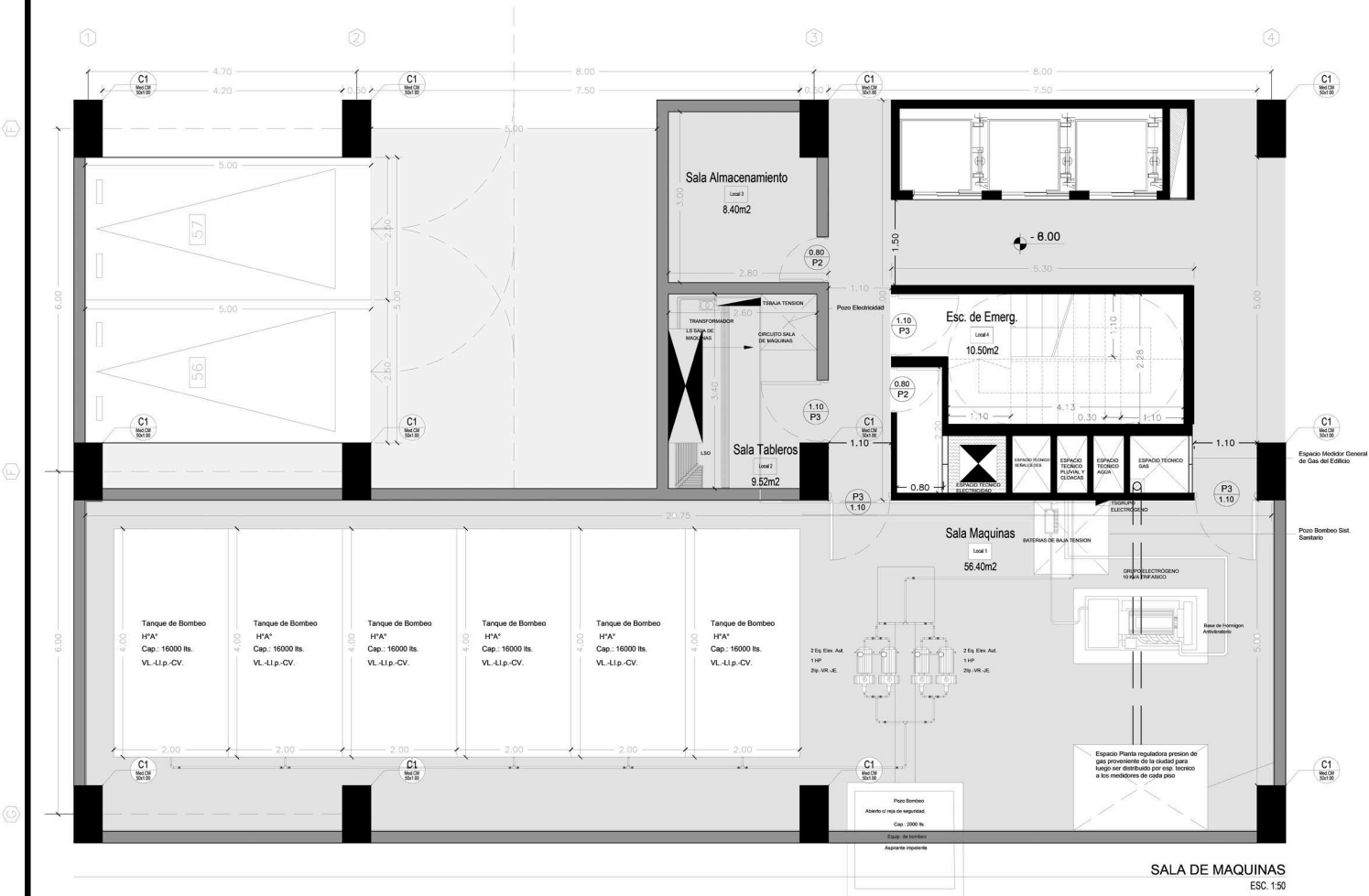
PLANTA TIPO 2  
ESC. 1:100

Propuesta Final Corte Fachada



Corte Fachada  
ESC. 1:25

Propuesta Final Zonal Sala de Maquinas Sub Suelo





# Propuesta Final

## Propuesta Final Despiece Axonometrico Tecnología

### ENTRE PISO / LOSA NERVURADA

- 1 - Losa Nervurada 13 Cm X 40 Cm x 20 Cm
- 2 - Capa de Compresion Hormigon Armado 5 Cm
- 3 - Imprimacion Asfaltica
- 4 - Carpeta de Nivelacion 4 Cm
- 5 - Piso Madera

### MUROS

- 12 - Revoque Fino Exterior
- 13 - Revoque Grueso Exterior con Hidrofugo
- 14 - Impermeabilizacion Pintura Asfaltica
- 15 - Ladrillo 18 Cm
- 16 - Revoque Grueso Interior
- 17 - Revoque Fino Interior

### SISTEMA DE PARASOLES

- 20 - Placa Metalica Fijacion Vigas Guias
- 21 - Viga Guia con Correderas de Parasoles
- 22 - Sistema Movil de Parasol Dentro de Marco
- 23 - Marco de Parasol
- 24 - Visagras de Parsoles
- 25 - Guia de Parasoles
- 26 - Columna Metal

### CUBIERTA SUPERIOR

- 27 - Losa Nervurada 20 Cm + 5 Cm
- 28 - Barrera de Vapor 2 Manos Cruzadas
- 29 - Aislacion Termica Polietileno Expandido 2 Cm
- 30 - Junta Dilatacion
- 31 - Hormigon Pendiente 2% con Perlitas de Telgopor
- 32 - Carpeta Nivelacion 1:3
- 33 - Impermeabilizacion Asfaltica 2 Manos Cruzadas
- 34 - Membrana Geotextil Expuesta 4 mm
- 35 - Granza 1-3
- 36 - Tierra Fertil
- 37 - Vegetacion

### CANTEROS PARA VEGETACION EN BALCONES

- 6 - Imprimacion Asfaltica y Membrana Impermeabilizante
- 7 - Geotextil Retedora de Humedad Anti Raiz
- 8 - Granza 1-3
- 9 - Sustrato de Crecimiento
- 10 - Vegetacion
- 11 - Sistema de Drenaje

### ABERTURAS

- 18 - Estructura Marco de Aluminio
- 19 - Vidrio Doble Templado Laminado

### COLUMNA

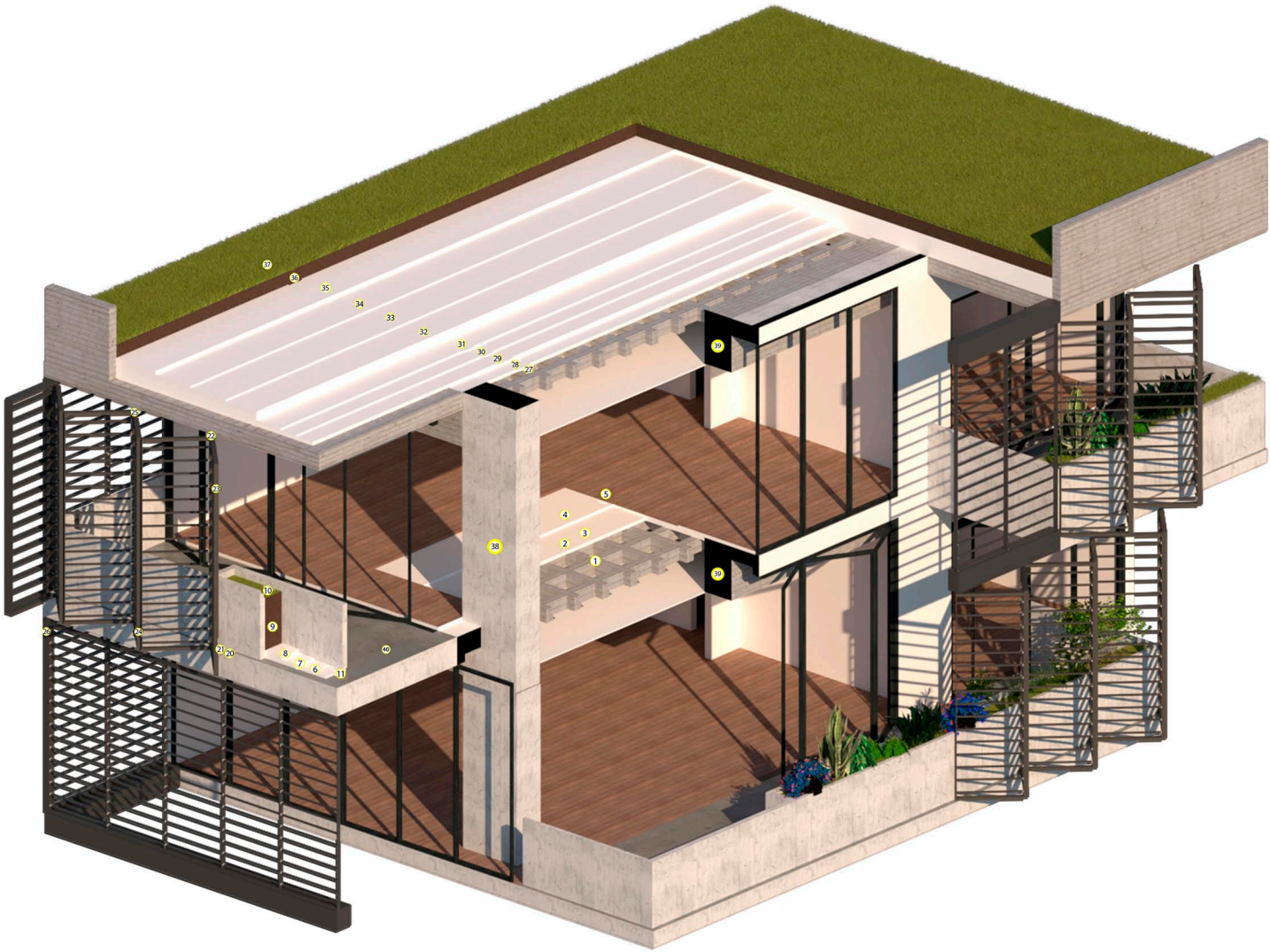
- 38 - Columna Hormigon Armado 50 Cm x 1 M

### VIGA

- 39 - Viga Hormigon Armado 30 Cm x 60 Cm

### TERRAZAS / LOSA MACIZA

- 40 - Losa Maciza 20cm



# Propuesta Final

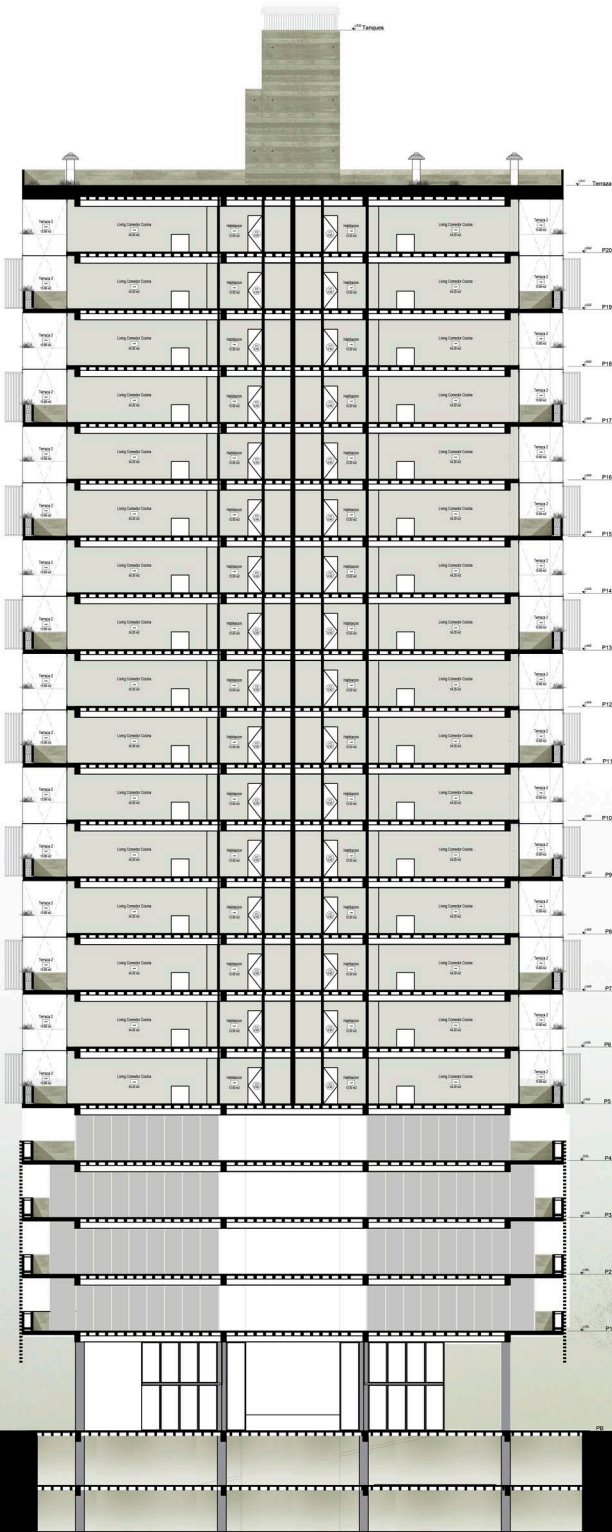
## Propuesta Final Corte A - A





Propuesta Final

Propuesta Final Corte B - B





## Propuesta Final

### Propuesta Final Corte C - C



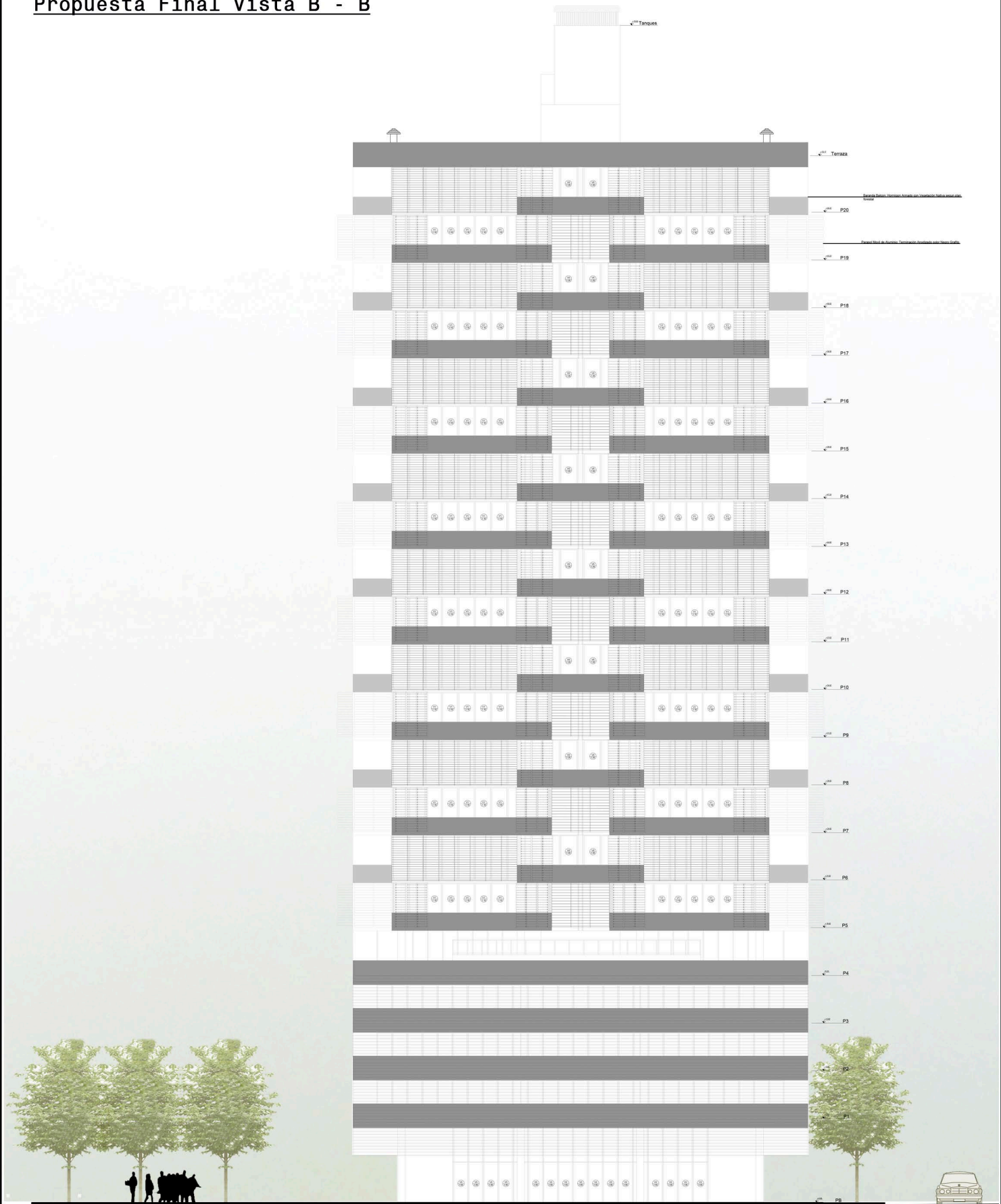
# Propuesta Final

## Propuesta Final Vista A - A



Propuesta Final

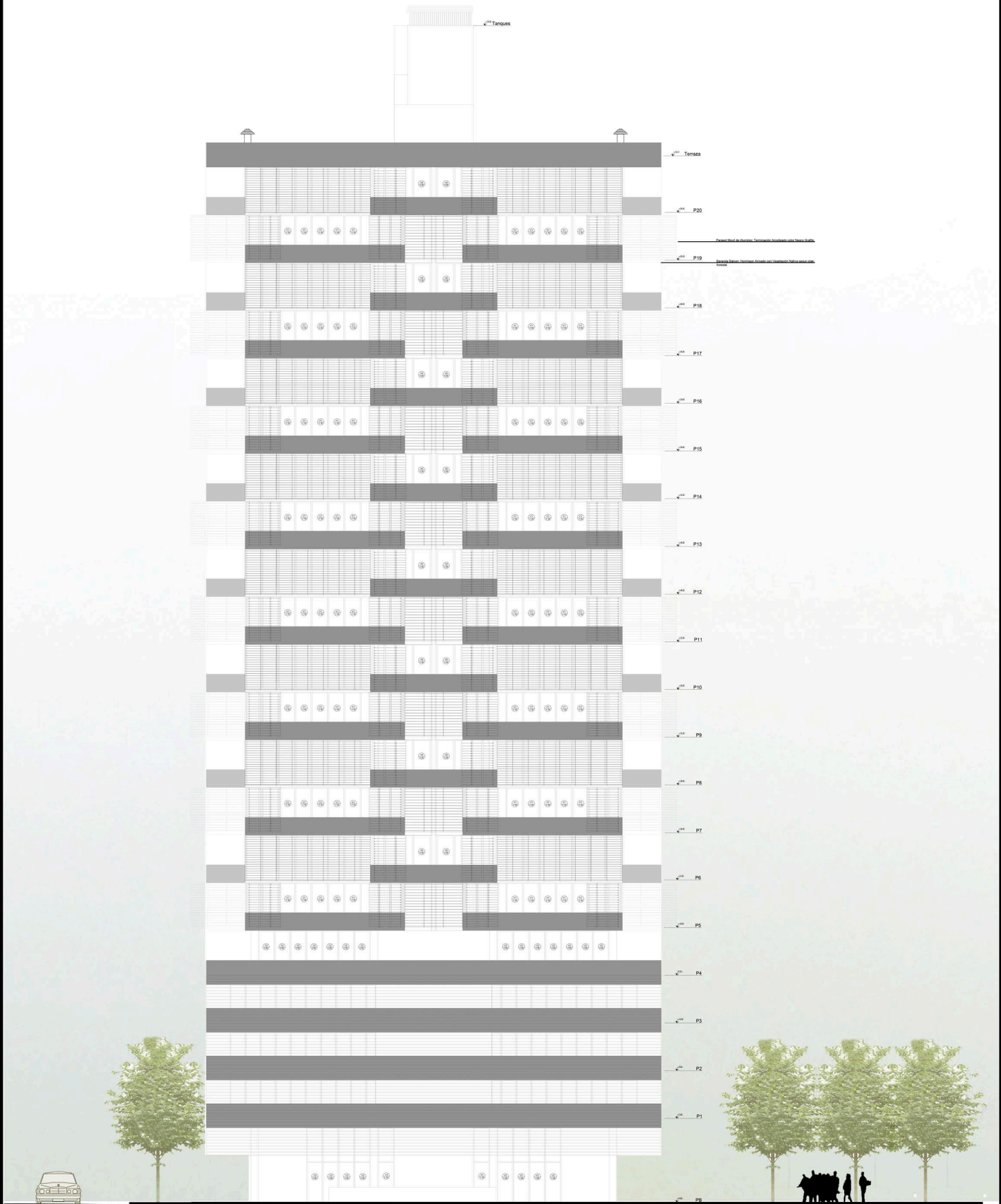
Propuesta Final Vista B - B



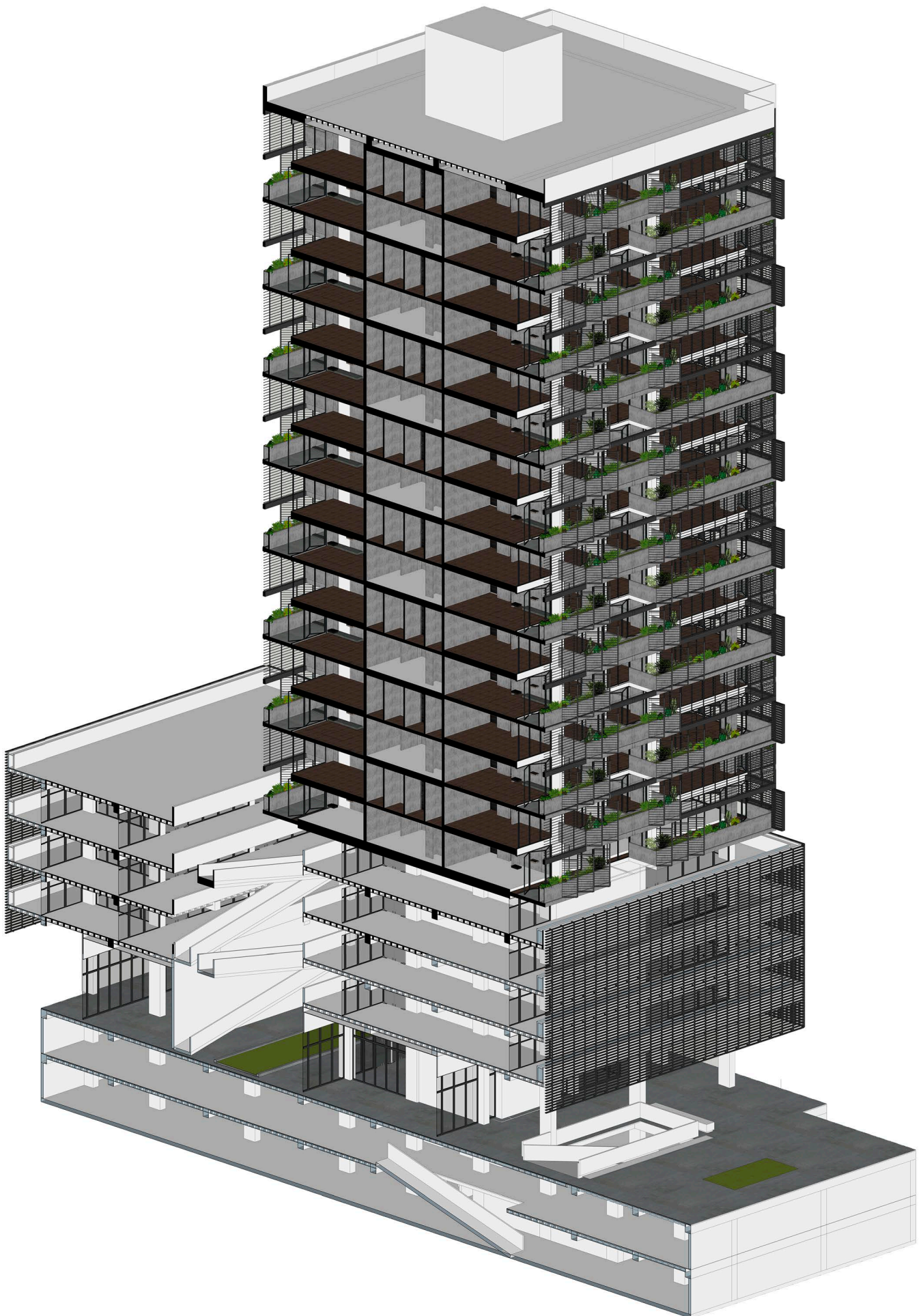


Propuesta Final

Propuesta Final Vista C - C



Propuesta Final Corte Axonometrica





## Propuesta Final





## Propuesta Final



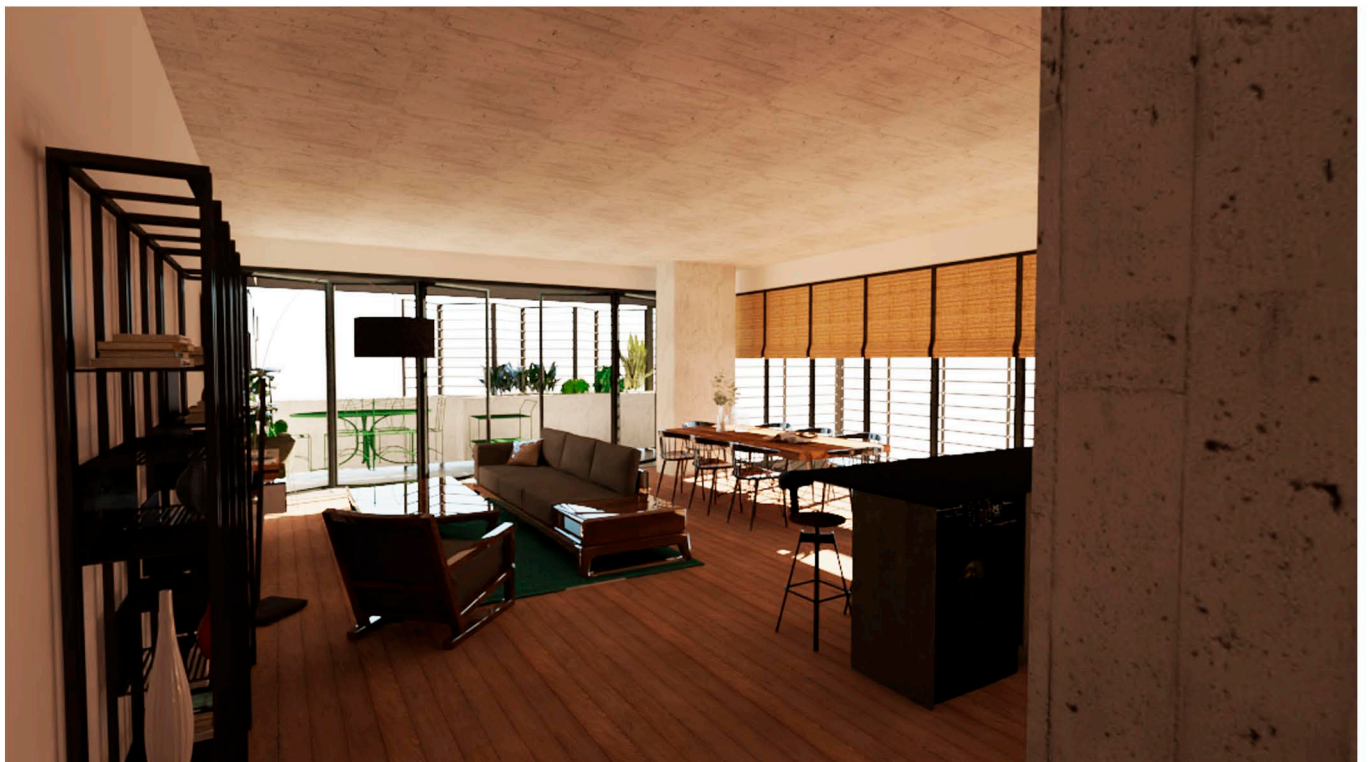


## Propuesta Final



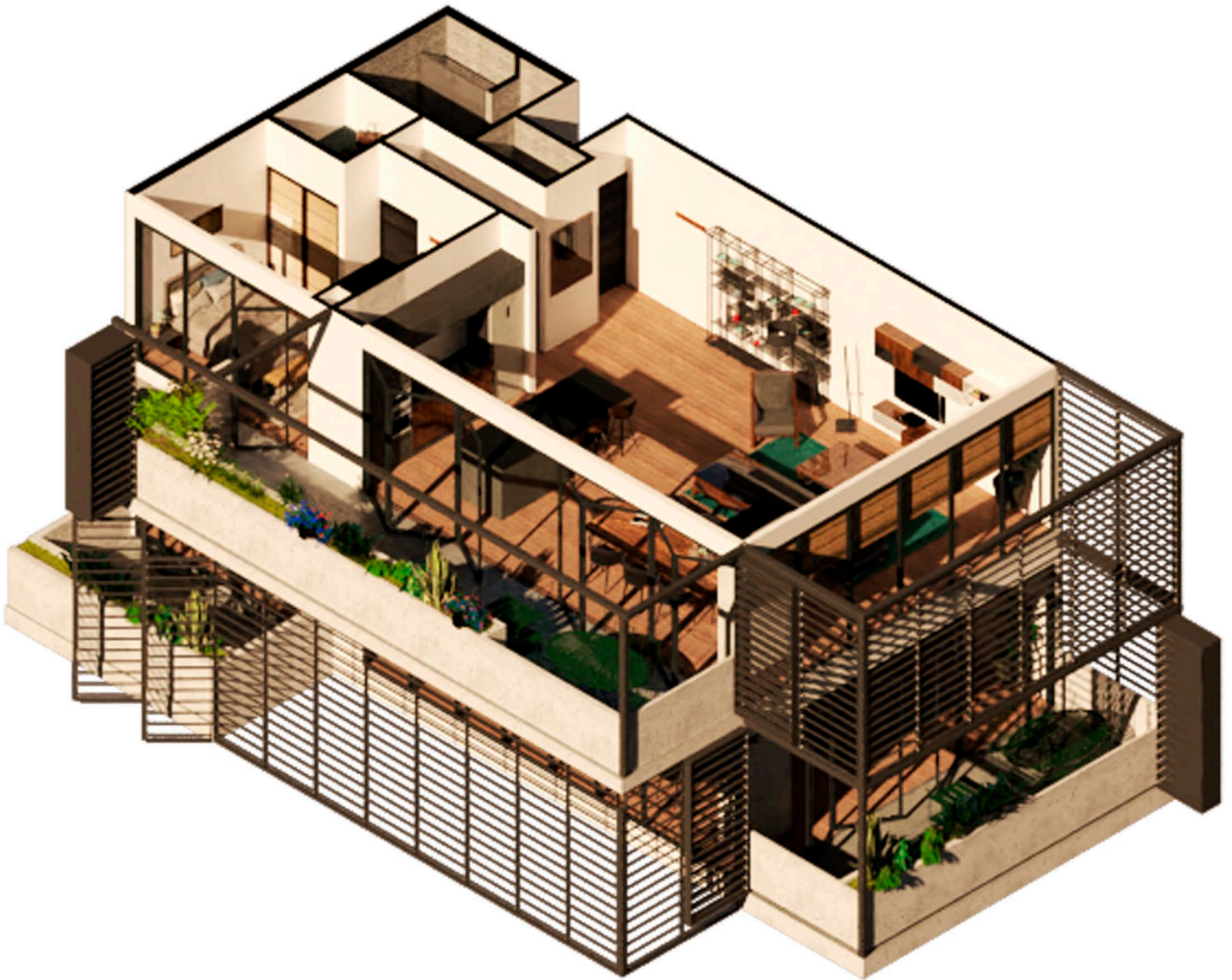


Propuesta Final





# Propuesta Final





## Propuesta Final

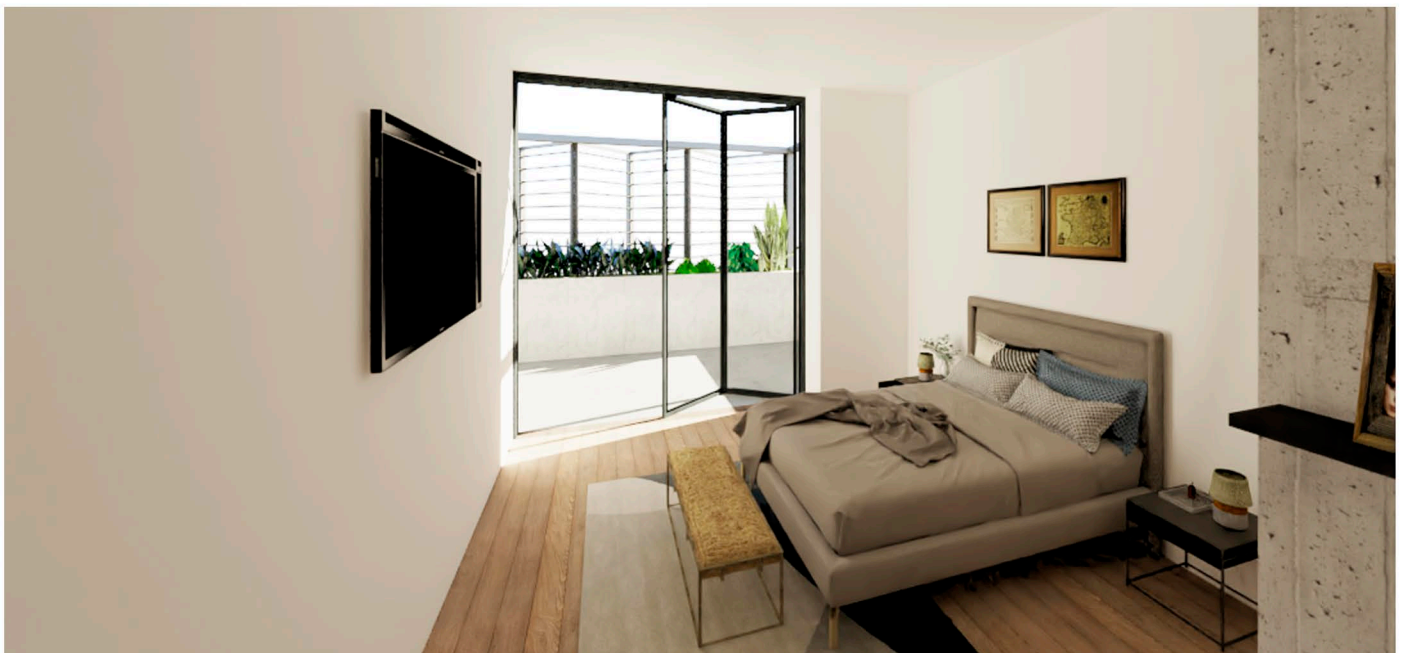




# Propuesta Final



## Propuesta Final





## Bibliografía

**Bibliografía**

[https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/54644/Memoria\\_Cort%20E9sCasanova,%20Juan\\_14362726592607276825300103648315.pdf?sequence=2](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/54644/Memoria_Cort%20E9sCasanova,%20Juan_14362726592607276825300103648315.pdf?sequence=2)

<https://www.cadblocksdownload.com/products/seagram-building-mies-van-der-rohe-philip-johns>

[https://issuu.com/fallonwalton8/docs/publication\\_seagram\\_single](https://issuu.com/fallonwalton8/docs/publication_seagram_single)

<http://bdigital.unal.edu.co/61142/73/75102530.2017%20%28pte5%29.pdf>

<https://es.wikiarquitectura.com/edificio/edificio-sasroyal-hotel/#>

[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-69962014000200007](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962014000200007)

<https://www.archdaily.com.br/br/777375/classicos-da-arquitetura-conjunto-nacional-david-libeskind>

<http://grevity.blogspot.com/2013/03/>

[https://www.brikbases.org/sites/default/files/ARCC2015\\_52\\_holton.pdf](https://www.brikbases.org/sites/default/files/ARCC2015_52_holton.pdf)

<https://www.archdaily.com/61162/ad-classics-lever-house-skidmore-owings-merrill>

[https://www.urbipedia.org/hoja/Lever\\_House](https://www.urbipedia.org/hoja/Lever_House)

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-158575/clasicos-de-arquitectura-banco-sudamericano-de-brasil-rino-levi>

<https://www.modernabuenosaires.org/obras/20s-a-70s/edificio-ibm>

<https://www.plataformaarquitectura.cl/-/cl/921448/sesc-24-de-maio-paulo-mendes-da-rocha-plus-mmdbb-arquitetos>